

**REGULAMENTO DO  
NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –RESPONSABILIDADE LIMITADA**

São Paulo, 04 de junho 2025

## ÍNDICE

PARTE GERAL .....	1
A. O FUNDO .....	1
B. PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	1
C. PRAZO DE DURAÇÃO .....	12
D. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	12
ANEXO I .....	1
NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA.....	1
1. DA CLASSE ÚNICA.....	1
2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....	2
3. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES .....	7
4. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA.....	9
5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE .....	12
6. DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS.....	13
7. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....	20
8. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA.....	22
9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....	24
10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	24

## Regulamento

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

### PARTE GERAL

#### A. O FUNDO

A.1. **Base Legal.** O **NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), pela lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, incluindo pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021 (“Lei nº 8.668”), e pela Parte Geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução CVM 175” e “CVM”), por este regulamento, incluindo a parte geral e seu anexo (“Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A.2. **Classes e Subclasses.** O Fundo é composto por uma única classe de cotas (“Classe Única” ou “Classe”), não possuindo subclasses, e será regida pela parte geral deste Regulamento e pelo Anexo I abaixo descrito (“Anexo I”).

A.2.1. Durante o Prazo de Duração, o Fundo poderá constituir diferentes classes e/ou subclasses de cotas, nos termos da regulamentação aplicável, por ato conjunto da Administradora e da Gestora.

#### B. PRESTADORES DE SERVIÇOS

B.1. **Administradora.** O Fundo é administrado pela **MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-911, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 36.864.992/0001-42, qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 18.667, de 19 de abril de 2021, responsável pela administração do Fundo (“Administradora”).

B.2. **Gestora.** A gestão da carteira de ativos do Fundo e da Classe Única será realizada pelo **PÁTRIA - VBI SECURITIES LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Sala 67, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.054.901/0001-69, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 12.874, de 07 de março de 2013 (“Gestora” e, em conjunto com a Administradora, simplesmente “Prestadores de Serviços Essenciais”).

B.3. **Consultor Especializado.** Nos termos da regulamentação aplicável, a Administradora poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo e da Classe Única, conforme aplicável, de

## **Regulamento**

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

acordo com o pertinente instrumento, instituição devidamente habilitada para a prestação dos serviços de consultoria especializada para o Fundo e/ou a Classe Única (“Consultor Especializado”).

B.4. **Auditor Independente.** Os serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo e/ou da Classe Única serão realizados pela **PARKER RANDALL AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2300, Piso Pilotis, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ nº 12.085.383/0001- 27 (“Auditor Independente”).

B.5. **Escriturador.** Nos termos da regulamentação aplicável, a Administradora poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo e da Classe Única, conforme aplicável, de acordo com o pertinente instrumento, instituição devidamente habilitada para a prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo e da Classe (“Escriturador”).

B.6. **Custodiante.** Nos termos da regulamentação aplicável, a Administradora poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo e da Classe Única, conforme aplicável, de acordo com o pertinente instrumento, instituição devidamente habilitada para a prestação dos serviços de custódia dos ativos que compõem a carteira do Fundo e da Classe (“Custodiante”).

### **B.7. Responsabilidade dos Prestadores de Serviços.**

B.7.1. Perante a CVM. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

B.7.2. Perante os cotistas. Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

B.7.2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo e/ou a Classe Única venha a sofrer em virtude

B.7.2.2. e da realização de suas operações.

B.7.3. Entre os Prestadores de Serviços. Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe Única, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo, a Classe Única ou a CVM.

## **Regulamento**

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

B.7.4. Responsabilidades da Administradora. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Administradora praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da Classe Única, pela Administradora, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e (e) serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários.

B.7.4.1. Para o exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe Única, os seguintes serviços facultativos, mediante orientação prévia da Gestora:

I. distribuição primária de cotas, observada a obrigação específica da Gestora sobre essa contratação;

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe Única;

III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe Única, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. formador de mercado para as cotas da Classe Única.

B.7.4.2. Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

B.7.4.3. A contratação da Administradora, da Gestora quando aplicável, do Consultor Especializado, ou partes a eles relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

B.7.5. Responsabilidades da Gestora. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Gestora praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe Única, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da Classe Única, caso necessário, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c)

## **Regulamento**

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe Única.

**B.7.6. Responsabilidades dos demais Prestadores de Serviços.** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo ou à Classe não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço.

**B.7.6.1.** As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo, a Classe e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço contratado. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo e/ou pela Classe nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo e/ou a Classe aos cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM.

**B.7.7. Ausência de Garantia.** Os investimentos no Fundo e/ou na Classe Única não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

**B.8. Poderes da Administradora.** A Administradora tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e da Classe Única, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo e da Classe, adquirir, alienar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Classe, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias; adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo e/ou a Classe; transigir, representar o Fundo e a Classe Única em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas da Classe Única ou a alteração do mercado organizado utilizado, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável.

**B.8.1.** A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única será efetivada conforme previsto na regulamentação aplicável, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os parágrafos 1º e 2º do artigo 7º da Lei nº 8.668.

**B.8.2.** A Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo, a Classe e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

## **Regulamento**

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

B.8.3. A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

**B.9. Obrigações da Administradora.** Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

I. caso aplicável, selecionar os Ativos Imobiliários (conforme o termo definido no Anexo I) que eventualmente venham a compor o patrimônio da Classe, conforme recomendação e proposta da Gestora e de acordo com os prazos e a política de investimento prevista neste Regulamento, observada a competência específica da Gestora;

II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe que tais Ativos Imobiliários (conforme o termo definido no Anexo I):

- a) não integram o ativo da Administradora;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe Única.

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações do Fundo ou da Classe Única;
- b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos da regulamentação aplicável, quando for o caso;

IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe Única;

## **Regulamento**

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

V. custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe Única;

VI. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe Única;

VII. observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do Fundo e da Classe Única, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotista e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável;

VIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo e da Classe Única, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

IX. 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;

X. administrar os recursos da Classe Única de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

XI. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, ou da Administradora, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e [

XII. transferir para o Fundo e/ou a Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de Administradora.

**B.10. Poderes da Gestora.** A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo e da Classe Única, todos os atos necessários à gestão da carteira de ativos, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

**B.11. Obrigações da Gestora.** Caberá à Gestora:

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme limites e regras previstos em contrato de gestão e na regulamentação aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, os ativos (exceto em

## **Regulamento**

### **Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**

relação aos Ativos Imobiliários) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento da Classe Única;

II. propor a aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários que comporão a carteira do Fundo, sempre com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis contratada às expensas do Fundo;

III. acompanhar as negociações relacionadas à exploração dos Ativos Imobiliários tais como contratos de locação, arrendamento, compra e venda, constituição e alienação de direito real de superfície, constituição de garantias, dentre outros, observada a discricionariedade da Administradora;

-

IV. analisar os ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo e da Classe, e proposição de alienação ou aquisição à Administradora dos ativos enquadrados na política de investimento e que a Gestora entenda atender os melhores interesses do Fundo, da Classe e dos cotistas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, salvo se houver obrigatoriedade de aprovação nos termos da regulamentação aplicável;

V. recomendar, quando aplicável, à Administradora, a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento da Classe Única;

VI. monitorar o desempenho da Classe Única, na forma de valorização de suas cotas, a evolução do valor do patrimônio e da carteira de ativos da Classe, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

VII. acompanhar as assembleias dos Ativos em que o Fundo e/ou a Classe vierem a investir, podendo, a seu exclusivo critério e de acordo com a sua política de voto, comparecer às assembleias e exercer seu direito de voto;

VIII. orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo e da Classe, observado o disposto nesse Regulamento;

IX. elaborar relatórios de investimento realizados pela Classe Única em ativos, incluindo os ativos financeiros;

X. recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos imóveis, que eventualmente venham a integrar a carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe, com o objetivo de manter o valor dos imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;

XI. indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira

## **Regulamento**

### **Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**

de ativos do Fundo e/ou da Classe;

XII. exercer e diligenciar, em nome do Fundo e da Classe, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos ativos que vierem a compor a carteira de ativos do Fundo e da Classe;

XIII. elaborar relatórios periódicos das atividades da Classe Única, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;

XIV. transferir ao Fundo e/ou a Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestora e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de ativos do Fundo ou da Classe;

XV. 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;

XVI. monitorar o mercado brasileiro dos Imóveis-Alvo, conforme definido no Anexo I; e

XVII. supervisionar a performance do Fundo e da Classe Única.

B.11.1. A Gestora ao negociar os Ativos da carteira de ativos da Classe Única e firmar contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, deverá encaminhar cópia dos documentos à Administradora em até 5 (cinco) dias úteis.

B.11.2. Além das obrigações acima elencadas, adicionalmente, a Gestora deverá: (i) informar a Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado; (ii) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas; (iii) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe; (iv) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital; (v) observar as disposições constantes deste Regulamento; e (vi) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas.

B.11.2.1. A Gestora não está sujeita às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira de ativos e concentração de risco definidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

B.11.2.2. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) dias úteis consecutivos, ao final desse prazo a Gestora deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento. A Gestora deve informar à CVM o reenquadramento da carteira de ativos, tão logo ocorrido.

## **Regulamento**

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

**B.12. Vedações.** Aplicam-se à Administradora e à Gestora, no exercício de suas funções e utilizando os recursos do Fundo e/ou da Classe, as vedações e restrições constantes da legislação e regulamentação aplicáveis.

B.12.1. A Classe Única poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

B.12.2. A Administradora é vedada adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

**B.13. Consultor Especializado.** A Administradora, conforme disposto na regulamentação aplicável, poderá contratar conforme orientação da Gestora, Consultor Especializado para que preste os seguintes serviços, bem como outros serviços definidos pela Gestora.

I. analisar, selecionar, avaliar e acompanhar os ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da classe do Fundo;

II. Participar de negociações e propor negócios à classe, observada a Política de Investimentos constante do Anexo I;

III. Administrar as locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar o patrimônio da classe, a exploração do direito de superfície; e

IV. Monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Ativos Imobiliários e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

B.13.1. Ocorrendo a contratação, o Consultor Especializado receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

**B.14. Da Renúncia, Destituição ou Substituição da Administradora ou da Gestora**

B.14.1. Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais. Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

B.14.1.1. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede o administrador de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

## **Regulamento**

### **Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**

B.14.1.2. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão renunciar às atividades perante o Fundo, mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotistas e à CVM.

B.14.1.3. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da Assembleia Geral de Cotistas a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do total do Fundo.

B.14.1.4. No caso de renúncia, a Gestora ou a Administradora devem permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

B.14.1.5. Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo indicado, o Fundo e a Classe Única deverão ser liquidados, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

B.14.1.6. No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item acima. Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo e a Classe Única deverão ser liquidados, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

B.14.1.7. No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a Administradora ou Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da Parte Geral da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

B.14.1.8. Nas hipóteses de renúncia da Administradora, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

B.14.1.9. Nas hipóteses de renúncia da Administradora, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral

## Regulamento

### Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

de Cotistas que eleger nova Administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos Imobiliários, que eventualmente venha a integrar a carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe.

B.14.1.10. Serão aplicadas ao Consultor Especializado, no que couber, as regras dispostas neste Regulamento relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais.

B.14.1.10.1. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

B.14.1.10.2. Aplica-se o disposto no item B.14.1.9, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe Única de cotas, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

B.14.1.10.3. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

B.14.1.10.4. Nas hipóteses referidas no item B.14.1.9, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

B.14.1.11. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

B.14.1.12. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos.

B.14.1.13. Na hipótese de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição da Administradora, a Administradora receberá a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

B.14.1.14. Enquanto uma nova gestora não for indicada e aprovada pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de **Outros Ativos** poderá ser realizada pela Classe, sem a prévia aprovação em Assembleia de Cotistas, observado que os compromissos

## **Regulamento**

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pela Classe.

B.14.1.15. Enquanto um novo consultor especializado não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de **Ativos Imobiliários** poderá ser realizada pela Classe, sem a prévia aprovação em Assembleia de Cotistas, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pela Classe.

## **C. PRAZO DE DURAÇÃO**

C.1. **Prazo de Duração.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

## **D. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

D.1. **Exercício Social.** O exercício social do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, no dia 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

D.2. **Demonstrações Financeiras.** As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente.

D.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo, conforme regulamentação vigente.

D.3. **Escrituração Contábil.** O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

São Paulo, 04 de junho de 2025

**MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

**ANEXO I**

**NOVA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**1. DA CLASSE ÚNICA**

1.1. **Público-Alvo.** A Classe Única tem como público-alvo Investidores Profissionais, conforme definidos na regulamentação.

1.2. **Responsabilidade Limitada.** A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

1.2.1. **Verificação de Patrimônio Negativo.** Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Classe Única está negativo:

- I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única e/ou do Fundo;
- II. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- III. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única; e
- IV. condenação do Fundo e/ou da Classe Única de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

1.2.2. Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

1.2.3. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe Única.

1.3. **Regime da Classe.** A Classe Única é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

1.4. **Prazo de Duração.** A Classe Única tem prazo de duração indeterminado.

1.5. **Categoria.** A Classe Única se enquadra na categoria de Fundo de Investimentos

## Anexo I do Regulamento

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



Imobiliários, nos termos do Anexo Descritivo III, da Resolução CVM 175.

1.6. **Forma.** As cotas da Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

1.7. **Benchmark.** A Classe Única não tem rentabilidade alvo.

1.8. **Direito de Voto.** Cada cota da Classe Única corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas.

1.9. **Direitos do Cotista.** O titular de cotas da Classe Única:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da Classe Única; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes da Classe Única, do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

1.10. **Direitos Patrimoniais, Políticos e Econômicos.** Todas as cotas da Classe Única garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

1.11. **Negociação das Cotas Classe Única.** As Cotas da Classe emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”).

1.11.1. Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

## 2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

2.1. **Objetivo.** A Classe Única tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: **(i)** na aquisição de **(a)** bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, *shopping centers*, 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, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral; e **(b)** bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, casas, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários residenciais em geral (“Imóveis-Alvo”); **(ii)** no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral exclusivamente na modalidade de empreitada global; e **(iii)** no investimento em Outros Ativos, conforme

## Anexo I do Regulamento

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



abaixo definido.

2.1.1 A Classe deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas, bem como ganho de capital, 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:

- I. preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pela Classe; e
- II. a compra e venda de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis-Alvo.

2.1.2 A Administradora somente poderá adquirir Imóveis-Alvo, Ativos Imobiliário e Outros Ativos (definidos adiante), mediante (i) indicação do Consultor Especializado; e (ii) aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia de Cotistas ("Crítério de Aquisição").

2.1.3 A Classe poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, sendo que, caso a Classe Única não possua recursos necessários para tanto, a Administradora poderá, conforme proposta da Gestora, realizar uma nova emissão de cotas da Classe para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento

2.1.4 A Classe Única poderá adquirir os Imóveis-Alvo que estejam localizados em todo o território brasileiro.

2.1.5 Os investimentos em valores mobiliários pela Classe deverão ser realizados de acordo com a sua política de investimento, devidamente aprovado pelos Cotistas e por eventual comitê de investimento, caso constituído.

2.1.6 A Classe poderá alocar até 100% (cem por cento) dos seus recursos em um único Imóvel- Alvo.

2.1.7 Poderão constar do patrimônio da Classe Única:

- I. os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pela Classe mediante a aprovação da Assembleia de Cotistas ("Ativos Imobiliários"); e
- II. nos seguintes ativos ("Outros Ativos"):
  - 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

## Anexo I do Regulamento

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas a Classe;

- b. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas a Classe, sendo que, o exercício do direito de voto da Classe nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pela Gestora isoladamente;
- c. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a Classe ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- d. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação aplicável;
- e. cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- f. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a Classe 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;
- g. letras hipotecárias;
- h. letras de crédito imobiliário; e
- i. letras imobiliárias garantidas.

2.1.8 Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pela Classe devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por Empresa Especializada, observados os requisitos constantes da regulamentação aplicável.

2.2. **Conflito de Interesses.** Além das hipóteses de conflito de interesses previstas na regulamentação aplicável e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos da Classe em investimentos nos quais participem:

- I. a Administradora, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;

## Anexo I do Regulamento

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



- II. a Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou
- III. quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pela Classe, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

2.3. **Limite de Concentração.** Os investimentos em Ativos Imobiliários deverão representar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido da Classe, podendo o percentual remanescente ser aplicado em Outros Ativos.

2.4. **Projetos de Construção.** O investimento da Classe em projetos de construção deverá ocorrer exclusivamente sob o regime de empreitada global, cabendo a Administradora, mediante proposta da Gestora, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

2.4.1. Considerando o regime de empreitada global, o empreiteiro contratado deverá se responsabilizar pelo adiantamento das quantias para projetos de construção, de aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento, que sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

2.5. **Gestão de Liquidez.** A parcela do patrimônio da Classe Única que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão da Gestora, em:

- I. títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe e/ou classe de cotas de fundos de investimento de renda fixa, conforme definidos na regulamentação aplicável; e
- II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

2.1.9 A Classe Única 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.

2.6. **Poderes.** A Administradora e a Gestora, conforme o caso, poderão, de acordo com a sua competência, observadas as disposições dos itens B.8 a B.13 da Parte Geral e o Acordo Operacional, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos da Classe Única:

- I. contratar, decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros,

## Anexo I do Regulamento

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



a qualquer título, contratos a serem celebrados com quaisquer prestadores de serviços e demais contrapartes relacionadas aos ativos que venham a integrar o patrimônio da Classe Única; e

II. adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, inclusive por meio de permuta ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, devendo tais operações serem realizadas de acordo com a legislação aplicável, sendo que, caso determinada operação não se enquadre nos critérios constantes deste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos Cotistas, na forma do Regulamento.

2.6.1. Os atos facultados à Gestora, nos termos do item 2.5, II acima, estão restritos a valores mobiliários e não se aplicam aos Ativos Imobiliários, cujas deliberações cabem de forma exclusiva à Administradora, mediante recomendação da Gestora.

2.6.2. A Classe Única poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única.

2.6.3. A Classe Única poderá adquirir Imóveis-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única.

2.6.4. A Classe Única não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

2.7. **Cessão de Créditos e Securitização.** A Administradora, mediante (i) indicação do Consultor Especializado; e (ii) aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia de Cotistas, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

2.8. **Política de Exploração dos Imóveis.** Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio da Classe poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pela Classe Única, 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 da Classe, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

## **Anexo I do Regulamento**

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



2.8.1. Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio da Classe poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia de Cotistas. 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.

2.8.2. Não existe qualquer promessa da Classe Única, da Administradora ou da Gestora acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos da Classe.

2.9. **Riscos.** Tem em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos nos documentos da oferta, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

2.10. **Alteração da Política de Investimentos.** O objeto da Classe Única e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

### **3. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES**

3.1. **Distribuição de Resultados.** A Classe Única deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados 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, a ser pago na forma deste Regulamento do Fundo.

3.1.1. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, 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 certo 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 Ordinária de Cotistas.

3.1.2. Farão jus aos rendimentos distribuídos pela Classe Única, os titulares de cotas no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

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

3.2. **Reserva de Contingência.** A Administradora poderá ainda, conforme instrução da

## Anexo I do Regulamento

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



Gestora, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

3.2.1. Para fins do item acima, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

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

3.3. **Amortizações.** A Administradora promoverá, conforme instrução da Gestora, amortizações parciais ou a amortização total das cotas de Classe Única, a qualquer momento durante o Prazo de Duração, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos da Classe Única em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo e da Classe Única, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

3.3.1. A amortização parcial das cotas da Classe Única para redução de seu patrimônio implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo e da Classe Única representado pelo ativo alienado.

3.3.2. Ao final do Prazo de Duração ou quando da liquidação antecipada do Fundo e/ou da Classe Única, em caso de decisão da Assembleia Especial de Cotistas, todas as cotas da Classe Única deverão ter seu valor amortizado integralmente, e serão observados os procedimentos previstos no item 8 abaixo.

3.3.3. Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas de Classe Única deverão abranger todas as cotas da Classe Única, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto no Regulamento.

#### **4. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA**

4.1. **Patrimônio da Classe Única.** O patrimônio da Classe Única será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Anexo I e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas da Classe Única.

4.2. **Patrimônio Inicial.** Na primeira emissão de Cotas do Fundo, foram emitidas até 100 (cem) Cotas, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) cada, limitado ao montante máximo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Patrimônio Inicial"), na data de emissão, em 21 de dezembro de 2015, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo ("Data da 1º Integralização de Cotas").

4.2.1. Nas Cotas que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados a Administradora após as 16h00 (dezesesseis horas), será utilizado o valor da Cota do Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

4.3. **Subscrição.** Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do período de distribuição, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

4.4. **Integralização.** A integralização das Cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade da Classe, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada boletim de subscrição, (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos da regulamentação aplicável, 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.

4.4.1. As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis a Administradora, os quais serão alocados pela Administradora em uma conta segregada em nome da Classe, nos termos de cada boletim de subscrição.

4.4.2. A integralização de Cotas da Classe em moeda corrente nacional poderá ser efetuada, à prazo ou à vista, 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 Banco do Brasil.

## Anexo I do Regulamento

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



4.4.3. 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.

4.4.4. A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por uma das seguintes empresas de avaliação (“Empresa de Avaliação”): (i) Consult Soluções Patrimoniais e Avaliações; (ii) York & Partners Fair Opinion Consultoria; ou (iii) Empresa de avaliação aprovada pelos Cotistas do Fundo.

4.4.5. O laudo de avaliação de que trata o item 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 de Cotistas.

4.4.6. Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia 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.

4.4.7. A integralização em bens e direitos prevista acima deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição.

4.5. **Novas Emissões.** Após a constituição do Patrimônio Inicial, a Classe poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia de Cotistas, observado o quórum previsto neste Regulamento, a qual deliberará, também, sobre as condições para a subscrição e integralização de tais Cotas.

4.5.1. A Assembleia de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização e demais características de tais Cotas, observado o disposto neste Regulamento e na legislação aplicável, observado o disposto nos itens abaixo.

4.5.2. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão da Classe deverá ser aprovado em Assembleia 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 da Classe e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos ativos integrantes da carteira da Classe, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das Cotas já emitidas.

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

## Anexo I do Regulamento

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



4.5.4. O direito de preferência referido no item acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na Assembleia de Cotistas que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) dias da data da Assembleia de Cotistas que deliberar pela nova emissão.

4.5.5. Na nova emissão, a Assembleia de Cotistas discorrerá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

4.5.6. As informações relativas à Assembleia 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 de Cotista, na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia de Cotistas.

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

4.6. **Restrições aos cotistas.** Não há restrições quanto a limite de propriedade de Cotas da Classe Única por um único cotista, observado o disposto nos itens 4.7 e **Erro! Fonte de referência não encontrada.** abaixo.

4.7. **Crítérios de Isenção para o Fundo e para a Classe Única.** Para que o Fundo e para a Classe Única sejam isentos de tributação sobre as suas receitas operacionais, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei nº 9.779”), o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pela Classe Única.

4.7.1. Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe Única estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

4.8. **Ausência de Garantia de Isenção.** A legislação aplicável aos fundos de investimento imobiliários estabelece os requisitos objetivos para que cotistas pessoas físicas sejam isentas do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora ou da Gestora, no sentido de se manter a Classe Única e o Fundo com as características previstas na regulamentação aplicável para isenção do cotista pessoa-física, mas a Administradora manterá as cotas admitidas para negociação secundária na forma prevista neste Anexo I. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar a Classe Única e o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas aqui descritas, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido

## Anexo I do Regulamento

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



ao Fundo, a Classe Única ou aos seus cotistas.

### 5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE

5.1. **Taxa de Administração.** Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração e gestão do Fundo, tesouraria, escrituração, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa global de administração ("Taxa de Administração"), equivalente a 0,28% (vinte e oito centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA-IBGE"), ou outro índice que venha a substituí-los, calculada diariamente.

5.1.1. A segregação da Taxa de Administração em taxa de administração e taxa de gestão estará disponível, nos termos da regulamentação aplicável, em forma de sumário no website: <https://realestate.patria.com/regulatorios/taxas/>

5.1.2. A remuneração prevista no artigo 5.1 deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

5.1.3. A Administradora e a Getora podem estabelecer, de forma independente, que as parcelas que lhes cabem da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida. A mesma disposição se aplica à Gestora no caso da Taxa de Performance.

5.1.4. A remuneração devida ao Auditor Independente, como encargo da Classe, nos termos da regulamentação aplicável, não poderá ser superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em cada exercício social auditado.

5.2. **Taxa de Performance.** Além da remuneração que lhe é devida, a Gestora fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), equivalente a 20% (vinte por cento) sobre a valorização da Cota que exceder a 100% (cem por cento) do IGP-M, capitalizado de uma sobretaxa de 10% (dez por cento) ao ano ("Benchmark"), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

5.2.1. A Taxa de Performance será calculada e apropriada diariamente e paga proporcionalmente a cada distribuição de resultados, amortização de Cotas ou na liquidação do Fundo, quando aplicável.

## Anexo I do Regulamento

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



5.2.2. A Taxa de Performance, quando devida, deverá ser descontada do valor de cada distribuição de resultados e/ou amortização de Cotas, após deduzidas as demais despesas, inclusive Taxa de Administração. Para efeito de pagamento de Taxa de Performance, serão contabilizadas somente as amortizações e/ou pagamentos realizados através de devolução dos recursos em dinheiro aos Cotistas.

5.2.3. Somente haverá pagamento de Taxa de Performance a Gestora após a distribuição do valor principal aplicado por cada Cotista, corrigido pelo *Benchmark*.

5.2.4. A data de atualização do IGP-M ocorre no penúltimo dia de cada mês, sendo certo que, para fins de apuração e pagamento da Taxa de Performance será utilizado o número índice oficial IGP-M do mês anterior à data da respectiva atualização.

5.2.5. Não será devida nenhuma diferença ou compensação a Gestora ou aos Cotistas pela utilização do IGP-M na forma do item acima.

5.2.6. O *Benchmark* considerado para fins de apuração da Taxa de Performance não representa nem deve ser considerada como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos cotistas do Fundo por parte da Administradora ou da Gestora não havendo garantia de que os investimentos realizados pelo Fundo proporcionarão retorno aos Cotistas.

5.3. **Outras Taxas.** Não serão cobradas da Classe Única ou dos cotistas, taxas de ingresso e/ou de saída e taxa de performance. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas ou pelo patrimônio da Classe Única, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas. Não haverá taxa de saída.

5.4. **Encargos.** São considerados encargos do Fundo e da Classe Única as despesas previstas na regulamentação aplicável e vigente. Considerando que o Fundo possui uma única classe, a referida Classe Única será a responsável por arcar com todos os encargos do Fundo. Caso venham a ser criadas novas classes de cotas, deverão ser indicadas as despesas comuns às classes e sua forma de rateio, bem como o rateio de eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo.

## 6. DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

6.1. **Competência.** A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas"), conforme aplicável, na forma prevista na regulamentação aplicável, observado que as matérias específicas da Classe Única serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas" e em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, simplesmente "Assembleia de Cotistas"), sem prejuízo de outros requisitos e informações

## **Anexo I do Regulamento**

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

6.1.1. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

- I. as demonstrações contábeis;
- II. a substituição de prestador de serviço essencial;
- III. emissão de novas cotas;
- IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe Única;
- V. a alteração do Regulamento, ressalvadas as exceções dispostas na regulamentação aplicável;
- VI. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;
- VII. o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;
- VIII. manifestação sobre o valor atribuído aos bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;
- XI. aprovar ou alterar as condições nas quais o Fundo poderá prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo ou pela Classe Única;
- XII. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Performance;
- XIII. salvo quando diversamente previsto no Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas da Classe Única são admitidas à negociação;
- XIV. contratação, destituição ou substituição do Consultor Especializado, e escolha de seu respectivo substituto;

## Anexo I do Regulamento

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



- XV. contratação, destituição ou substituição do Custodiante, e escolha de seu respectivo substituto;
- XVI. alteração do prazo de duração do Fundo;
- XVII. deliberar sobre a aquisição, alienação e/ou oneração dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; e
- XVIII. deliberar sobre o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral.

6.2. **Assembleia Ordinária.** Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe Única, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo e/ou da Classe Única, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente ou se, estando presentes todos os Cotistas, dispensarem referido prazo.

6.2.1. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

6.3. **Convocação.** A convocação da Assembleia de Cotistas, bem como todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias, devem ser disponibilizados, na mesma data, nas páginas da Administradora, da Gestora e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim.

6.3.1. A convocação da Assembleia de Cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia de Cotistas.

6.3.2. Compete a Administradora convocar a Assembleia de Cotistas.

6.3.3. A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe Única ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

## **Anexo I do Regulamento**

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



6.3.4. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas devem ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

6.3.5. Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado para a Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

6.3.5.1. O pedido 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 ordinária.

6.3.5.2. O percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

6.3.6. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham solicitado a inclusão de matérias na ordem do dia, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no item 6.3, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 6.3.5, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

6.3.7. A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

6.3.8. Nas assembleias ordinárias, as informações incluem, no mínimo, as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente e o Informe Anual, sendo que os relatórios dos representantes de cotistas, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

## **Anexo I do Regulamento**

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



6.3.9. O Regulamento e o presente Anexo I poderão ser alterados, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos 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 e da Classe Única 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 da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da taxa devida a prestador de serviços.

6.3.10. 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.

6.3.11. Para as hipóteses em que seja necessário o “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, poderão ser utilizados quaisquer meios ou canais, sejam físicos ou eletrônicos, conforme especificados no respectivo aviso, comunicado ou convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas, a qual será armazenada pela Administradora.

6.4. **Consulta Formal.** As deliberações de Assembleia de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas.

6.4.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

6.4.2. Para fins do disposto neste artigo e nas demais disposições do Regulamento e deste Anexo I, considera-se o correio eletrônico e comunicações eletrônicas (inclusive, mas sem limitação, por meio de aplicativos de mensagens) formas de correspondência válidas entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

6.5. **Instalação.** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas.

6.6. **Deliberação.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

6.6.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, X, XIII e XVI do item 6.1.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos

## **Anexo I do Regulamento**

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



Cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

6.6.2. Os percentuais acima indicados deverão ser determinados com base no número de cotistas da Classe Única indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

6.6.3. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, de cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de assembleias ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de assembleias extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

6.6.4. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

6.6.5. Para fins do disposto acima e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico e comunicações eletrônicas (inclusive, mas sem limitação, por meio de aplicativos de mensagens) formas de correspondência válidas entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias e procedimentos de consulta formal.

6.6.6. Os cotistas também poderão votar nas assembleias por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela Administradora por ocasião da convocação da respectiva assembleia, respeitada a regulamentação vigente.

6.6.7. Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas ou na Assembleia Especial de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

6.6.8. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe Única.

6.6.9. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

- I. o prestador de serviço, essencial ou não;

## Anexo I do Regulamento

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



- II. os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe Única ou subclasse(s) no que se refere à matéria em votação; e
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

6.6.10. Não se aplica a vedação de que trata o item acima quando: (i) os únicos cotistas da Classe Única forem as pessoas mencionadas acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora; ou (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 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

6.7. **Conflito de Interesses.** Os atos que caracterizem conflito de interesse dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

6.7.1. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a Administradora ou à Gestora ou ao Consultor Imobiliário.

6.8. **Fatos Relevantes.** Para efeitos deste Fundos, ressalvadas as hipóteses dispostas na regulamentação aplicável, são exemplos de ato ou fato relevantes:

- I. 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;
- II. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- III. contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- IV. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- V. a venda ou locação dos Imóveis-Alvo de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua

## Anexo I do Regulamento

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



rentabilidade; e

VI. desdobramentos ou grupamentos de Cotas

6.9. **Pedido de Procuração.** O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os 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.

6.9.1. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas pela Classe Única solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da Classe Única, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

6.9.2. A Administradora, caso receba a solicitação de que trata o item acima 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.

6.9.3. Nas hipóteses previstas no item 6.9.1, a Administradora 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.

6.9.4. É vedado à Administradora:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- 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 acima.

6.9.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora em nome de cotistas serão arcados pela classe afetada.

## Anexo I do Regulamento

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



### 7. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

7.1. **Representante de cotistas.** A Assembleia de Cotistas da Classe Única poderá eleger até 2 (dois) representantes para exercerem as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

7.1.1. 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 a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

7.1.2. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo e da Classe Única, permitida a reeleição.

7.1.3. A função de representante dos cotistas é indelegável.

7.1.4. Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser cotista da Classe Única;
- II. não exercer cargo ou função na Administradora ou Gestora, controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe Única, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com a Classe Única; 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

## **Anexo I do Regulamento**

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

7.1.5. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora, à Gestora e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

7.1.6. As competências e deveres dos representantes dos Cotistas estão descritos na regulamentação aplicável.

## **8. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA**

8.1. **Liquidação.** A dissolução e liquidação do Fundo dar-se-ão exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, observados os quóruns deste Regulamento, ou por ocasião do desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

8.1.1. Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

8.1.1.1. O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

8.1.2. Encerrados os procedimentos referidos acima, a Assembleia de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

8.1.3. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão

8.1.4. Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de liquidação ou fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um veículo específico ou de condomínio, em que a participação de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o número total de Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido veículo ou condomínio, a Administradora e a Gestora estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a Administradora autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

## Anexo I do Regulamento

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



8.1.4.1. Na hipótese prevista neste item 8.1.4, A Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os Cotistas elejam um administrador para o referido veículo ou condomínio, na forma da legislação aplicável, informando o percentual de participação no veículo ou a fração ideal no condomínio a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do veículo ou do condomínio, que, uma vez eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal patrimônio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento imobiliário, mas sim às regras pertinentes à nova estrutura adotada.

8.1.4.2. Caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador conforme acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas em circulação.

8.1.4.3. A regra de constituição de condomínio prevista no item 8.1.4 acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

8.1.4.4. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

8.1.4.5. O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, a Administradora e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

8.2. **Notas Explicativas.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo e/ou da Classe Única a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

8.3. **Encerramento.** Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo e da Classe Única, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de cotas. É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo e/ou a Classe Única figure(m) como acusado(s) em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

## Anexo I do Regulamento

Nova I - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



### 9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

9.1. **Informações Periódicas e Eventuais.** As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo e a Classe Única devem ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas na regulamentação aplicável.

9.1.1. A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

9.1.2. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações 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.

9.1.3. Para fins do disposto neste Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico e comunicações eletrônicas (inclusive, mas sem limitação, por meio de aplicativos de mensagens) formas de correspondência válidas entre a Administradora e os cotistas.

### 10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. **Dias Úteis.** Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

10.2. **Política de Voto.** O direito de voto do Fundo e/ou da Classe Única em assembleias dos ativos investidos pelo Fundo e/ou pela Classe Única será exercido pela Gestora, ou por representante legalmente constituído, conforme política disponível para consulta nos respectivos *websites* da Gestora: [Políticas - Real Estate](#)

10.3. **Foro.** Fica eleito o foro da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do Regulamento.