
**REGULAMENTO DO
RB CAPITAL TFO SITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ Nº 29.299.737/0001-39

Rio de Janeiro, 26 de junho de 2025.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles nesta Cláusula. Além disso: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou cláusulas aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; e (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas.

1ª Emissão	A distribuição pública de Cotas objeto da primeira emissão da Classe, conforme detalhado neste Regulamento.
Acordo Operacional	Significa o instrumento particular firmado entre o Administrador e o Gestor, por meio do qual serão reguladas as atividades a serem desenvolvidas pelas partes no que se refere à administração fiduciária e à gestão da carteira do Fundo e da Classe.
Administrador	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente habilitada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002.
Agente de Controladoria	OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A. , sociedade devidamente autorizada pela CVM com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102 inscrita no CNPJ sob o nº 02.150.453/0001-20, responsável pela controladoria de ativos e passivos do Fundo.

ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anexo	Significa qualquer anexo a este Regulamento, os quais constituem parte integrante e inseparável do presente Regulamento, incluindo o Anexo Descritivo.
Anexo Descritivo	Significa o anexo descritivo da cota classe única do Fundo, sendo este essencial à sua constituição, o qual constará anexo a este Regulamento.
Anexo Normativo III	Significa o anexo normativo III da Resolução CVM 175/22, conforme em vigor.
Assembleia Especial ou Assembleia Especial de Cotistas	Significa a assembleia especial de Cotistas de uma Classe e de suas respectivas Subclasses, para a qual serão convocados apenas os cotistas da respectiva Classe e de suas respectivas Subclasses e cuja competência estará restrita às deliberações e matérias de interesse exclusivo da respectiva Classe Única e de suas respectivas Subclasses, conforme o caso.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Significa a assembleia geral de Cotistas, para a qual serão convocados todos os Cotistas do Fundo, realizada nos termos do deste Regulamento.
Ativos	Significa os Ativos de Liquidez, os Ativos Alvo e os Outros Ativos, conjuntamente.
Ativos-Alvo	Significa, conjuntamente, os seguintes ativos: (i) participações societárias em Sociedades Investidas e outras formas de participações detidas direta e/ou indiretamente pela Classe nos Empreendimentos Imobiliários; (ii) Empreendimentos Imobiliários; e (iii) outros títulos ou valores mobiliários que tenham por finalidade o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários, devendo ser observados, em quaisquer casos, os Critérios de Elegibilidade aplicáveis.
Ativos de Liquidez	Significa, conjuntamente, os seguintes ativos, destinados à manutenção de caixa da Classe, nos termos da regulamentação vigente: (i) cotas de emissão de fundos de investimento financeiros de renda fixa (o que inclui fundos referenciados DI) disciplinados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175/22; (ii) títulos públicos federais; (iii) títulos de emissão do BACEN; (iv) certificados e recibos de depósitos a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas,

	incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário; e (v) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.
BACEN	Banco Central do Brasil.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Carteira	A carteira de investimentos do Fundo, formada pelos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros.
Chamada de Capital	Cada chamada de capital aos Cotistas para aportar recursos na Classe, mediante a integralização parcial ou total das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, na medida em que sejam necessários aportes de recursos na Classe.
Classe ou Classe Única	Significa a classe única de Cotas, cuja constituição se dará por meio da celebração do Anexo Descritivo.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA	Significa o “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros” editado pela ANBIMA, incluindo seus documentos correlatos, incluindo, sem limitação, as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, conforme em vigor na data deste Regulamento.
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Comitê de Investimentos	O comitê de investimentos da Classe, formado por 5 (cinco) membros, sendo 3 (três) membros eleitos pela TFO e 2 (dois) membros eleitos pelo Gestor, com as atribuições descritas no Capítulo 7 do Anexo Descritivo.
Compromisso de Investimento	O “ <i>Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas</i> ”, que será assinado por cada Cotista no ato de subscrição de Cotas e por meio do qual serão regulados os termos e condições para a integralização das respectivas Cotas pelo Cotista.
Conflito de Interesses	Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Classe Única e o Administrador; entre o Fundo,

	<p>a Classe Única e o Gestor; entre o Fundo, a Classe Única e os cotistas em geral que sejam detentores de, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe Única; entre o Fundo, a Classe Única e os Parceiros; entre o Fundo, a Classe Única e os representantes de Cotistas; e entre o Fundo, a Classe Única e o Consultor Imobiliário, os quais dependem de aprovação prévia, específica e informada dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral ou em Assembleia Especial, conforme o caso.</p> <p>São consideradas hipóteses de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe, tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou as pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III, exceto o de primeira distribuição de Cotas; e (v) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III.</p>
Consultor Imobiliário	A DATAZAP S.A. INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA , sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, nº 205, 11º andar (parte), CEP 04551-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.217.530/0001-29.
“Coordenador Líder”	É a instituição contratada, pelo Fundo e/ou pela Classe Única, para coordenar a distribuição de Cotas, sem prejuízo da contratação e/ou subcontratação de outros distribuidores.
Cotas	Significa, em conjunto, as cotas da Classe Única, representativas de frações ideais do patrimônio da Classe

	Única, cujas características e direitos, bem como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate estarão descritas no Anexo Descritivo.
Cotistas	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
Crítérios de Elegibilidade	Os Crítérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários e os Crítérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas, quando referidos em conjunto.
Crítérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas	<p>Os seguintes critérios de elegibilidade a serem observados, pela Classe Única, para o investimento nas Sociedades Investidas:</p> <p>(i) caso destinadas a investimento direto pela Classe, serem sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;</p> <p>(ii) caso destinadas a investimento indireto pela Classe, por meio de Sociedades Investidas que atendam ao disposto no inciso “(i)” acima, ser sociedades por ações de capital fechado, sociedades limitadas, consórcios ou sociedades em conta de participação, devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;</p> <p>(iii) serem controladas, direta ou indiretamente, pela Classe, ou contar com participação de representantes da Classe na composição da diretoria da Sociedade Investida; e</p> <p>(iv) ter como objeto social o investimento em outras Sociedades Investidas e/ou em Empreendimentos Imobiliários.</p> <p>O Gestor será responsável pela observância dos critérios de elegibilidade de que trata esta definição.</p>

<p>Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários</p>	<p>Os seguintes critérios de elegibilidade a serem observados, pela Classe, para a realização de investimentos pela Classe e/ou pelas Sociedades Investidas em Empreendimentos Imobiliários, conforme o caso:</p> <p>(i) <u>Concentração Regional</u>: Os Empreendimentos Imobiliários deverão ser localizados exclusivamente na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, e respectiva região metropolitana, sem limite de concentração;</p> <p>(ii) <u>Exposição dos Empreendimentos Imobiliários</u>: O investimento total em um único Empreendimento Imobiliário objeto de investimento pela Classe não deverá exceder o percentual de 30% (trinta por cento) do Patrimônio Líquido ou o montante de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) alocado em um único projeto, o que for menor; e</p> <p>(iii) <u>Exposição dos Incorporadores</u>: A Classe não poderá ter mais do que (a) 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido exposto contra um mesmo incorporador, individualmente; e (b) 60% (sessenta por cento) do Patrimônio Líquido exposto contra os 2 (dois) incorporadores contra os quais a Classe detenha maior exposição, considerados em conjunto. Para fins do disposto neste inciso, a "exposição" da Classe contra um incorporador é apurada pela somatória da exposição da Classe contra o respectivo incorporador em cada Empreendimento Imobiliário no qual o incorporador detenha participação. Por sua vez, a exposição da Classe contra cada incorporador em cada Empreendimento Imobiliário é apurada pelo produto entre (x) o montante que a Classe investiu e ainda tem expectativa de investir no Empreendimento Imobiliário, de acordo com os compromissos firmados no âmbito do desenvolvimento do respectivo Empreendimento Imobiliário; e (y) a razão entre a participação do incorporador contra o qual a Classe está exposta no Empreendimento Imobiliário e a participação da totalidade dos Parceiros no mesmo Empreendimento Imobiliário. Ademais, para fins exclusivamente do disposto neste inciso, a Classe não será</p>
---	--

	<p>considerada desenquadrada em relação aos percentuais mencionados neste inciso caso, posteriormente ao investimento da Classe em Ativos Alvo, ocorra operação societária que resulte no desenquadramento passivo da Classe, inclusive, mas não se limitando a, em decorrência da aquisição de um incorporador por outro incorporador ou a fusão entre 2 (dois) ou mais incorporadores;</p> <p>(iv) <u>Exposição dos Empreendimentos Imobiliários por Preço Unitário</u>: pelo menos 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe deverá ser investido em Imóveis Faixa Preço II e o restante em Imóveis Faixa Preço III, sendo vedado ao fundo o investimento em Imóveis Faixa Preço I; e</p> <p>(v) <u>Coinvestimento RB Capital</u>: Os Ativos Alvo deverão ser objeto de coinvestimento pelo Gestor, por si próprio ou por meio de uma Pessoa Ligada, no montante equivalente a 10% (dez por cento) do valor total a ser investido pela Classe, exclusivamente quando o Gestor decidir pela modalidade de coinvestimento direto prevista pela alínea (b) do item 2.12 do Anexo Descritivo.</p> <p>O Gestor será responsável pela observância dos critérios de elegibilidade de que trata esta definição.</p>
Custodiante	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 11.484, de 27 de dezembro de 2010, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Apuração	Data na qual o Administrador verificará a quantidade de recursos existentes na Carteira para fins de pagamento de rendimentos e/ou amortização aos Cotistas. As apurações ocorrerão no último Dia Útil de cada mês.
Dia Útil	Entende-se por qualquer dia, exceto: (i) sábados,

	domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos, nos termos deste Regulamento, não sejam Dias Úteis, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente subsequente.
Empreendimentos Imobiliários	Os empreendimentos imobiliários de natureza residencial objeto de investimento direto ou indireto pela Classe, os quais terão por objeto a aquisição e/ou construção de Imóveis, para posterior alienação, ou, ainda, os terrenos adquiridos direta ou indiretamente pela Classe para posterior permuta, física ou financeira, por unidades residenciais de incorporações imobiliárias, observados, em todos os casos, os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários. Os empreendimentos imobiliários de natureza residencial de que trata esta definição poderão contemplar, de forma residual, atividades comerciais, que não afetem a natureza residencial de tais empreendimentos imobiliários.
Escriturador	O próprio Administrador.
Eventos de Liquidação	Além das hipóteses de liquidação da Classe previstas na regulamentação em vigor, os seguintes eventos, objeto de aprovação pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial: (i) hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador em que os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, não nomearem instituição habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos neste Regulamento; ou (ii) destituição ou renúncia do Gestor, com a consequente não assunção de suas funções por uma nova instituição, nos termos ali definidos.
Formador de Mercado	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos deste Regulamento.
Formulário Eletrônico	É o formulário eletrônico previsto no art. 36, I, do Anexo Normativo III.

Fundo	Este RB CAPITAL TFO SITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA , fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.299.737/0001-39.
Gestor	A RB ASSET MANAGEMENT LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1663, 14º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.981.934/0001-09.
Imóveis	Os Imóveis Faixa Preço I, os Imóveis Faixa Preço II e/ou os Imóveis Faixa Preço III, quando referidos em conjunto, objeto dos Empreendimentos Imobiliários.
Imóveis Faixa Preço I	Os imóveis que, no respectivo lançamento, tenham preços enquadráveis no programa habitacional do Governo Federal Minha Casa Minha Vida, de acordo com a região em que está localizado o referido imóvel.
Imóveis Faixa Preço II	Os imóveis enquadráveis no SFH e que não sejam Imóveis Faixa Preço I na data da aprovação do investimento pela Classe. Na data de constituição da Classe, os imóveis enquadráveis no SFH são aqueles localizados no estado de São Paulo com preço equivalente ou inferior a R\$950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais), sendo certo que este valor ora estabelecido poderá ser alterado em caso de alterações ao SFH.
Imóveis Faixa Preço III	Quaisquer imóveis que, na data da aprovação do investimento pela Classe, possuam preço de lançamento superior aos Imóveis Faixa Preço II.
Índices de Inflação	Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado – INCC-M, calculado pela Fundação Getúlio Vargas e divulgado no mês imediatamente anterior à data do evento, ou, caso o INCC-M seja extinto, qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que reflita a inflação dos preços de materiais de construção e da mão-de-obra do setor da construção civil, usualmente utilizado pelos incorporadores.
Instituição(ões)	Instituições financeiras a serem escolhidas de comum

Financeira(s) Autorizada(s)	acordo entre o Gestor e o Administrador para os fins dispostos neste Regulamento, observado que as seguintes instituições financeiras estão previamente aprovadas (i) Itau Unibanco S.A.; (ii) Banco Bradesco S.A.; (iii) Banco Citibank S.A.; (iv) Banco do Brasil S.A.; (v) Caixa Econômica Federal; (vi) Banco Santander (Brasil) S.A.; (vii) Banco Votorantim S.A.; (viii) Banco ABC Brasil S.A.; e (ix) Banco Safra S.A.
Investidores Qualificados	Pessoas físicas, pessoas jurídicas e fundos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme aplicável, no Brasil ou no exterior, que sejam investidores qualificados nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30/21.
Laudo de Avaliação	O laudo de avaliação de Imóveis, bens e direitos objeto de aquisição pela Classe, elaborado por empresa especializada contratada pelo Administrador, de acordo com orientação do Gestor, nos termos do Suplemento H da Resolução CVM 175/22.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Outros Ativos	Ativos vinculados a empreendimentos imobiliários, que não os Ativos Alvo, e que sejam investimentos permitidos a fundos de investimento imobiliário, nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III, incluindo, sem limitação, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas, em qualquer caso respeitado o previsto no Acordo Operacional.
Parceiros	Os sócios das Sociedades Investidas, se for o caso, e/ou investidores, construtores e/ou desenvolvedores dos Empreendimentos Imobiliários, a serem definidos pelo Gestor.
Partes Interessadas	Serão consideradas partes interessadas: (i) os Cotistas; (ii) o Administrador; (iii) o Gestor; (iv) o Consultor Imobiliário; e (v) os Parceiros
Patrimônio Líquido	Significa o patrimônio líquido da Classe Única, que será correspondente ao valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
Período de Investimento	Significa o período de 24 (vinte e quatro) meses contados

	da data da primeira integralização de Cotas objeto da 1ª Emissão.
Pessoas Ligadas	<p>Serão consideradas Pessoas Ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do representante de Cotistas e/ou de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do representante de Cotistas, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, conforme o caso, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.</p> <p>Não configura situação de conflito de interesses a aquisição, pela Classe, de Imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja Pessoa Ligada ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário ou representante de Cotistas.</p>
Política de Investimento	Significa a política de investimento da Classe, conforme descrita neste Regulamento.
Prazo de Duração	Prazo de duração do Fundo e da Classe, correspondente a 72 (setenta e dois) meses, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, podendo ser prorrogado por um período adicional de 12 (doze) meses, a critério do Gestor.
Preço de Emissão	O preço de emissão das Cotas, conforme definido nos atos por meio dos quais as emissões forem aprovadas, bem como nos demais documentos relativos à respectiva emissão.
Preço de Integralização	O preço de integralização das Cotas, definido no ato por meio da qual a emissão de Cota tenha sido aprovada, bem como nos demais documentos celebrados no âmbito da respectiva emissão de Cotas.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo.
Remuneração Base	O valor resultante da aplicação da taxa de 10% (dez por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois Dias Úteis) sobre o Preço de

	Integralização, atualizado pela variação do Índice de Inflação, acumulado desde a data de integralização das Cotas até a Data de Apuração.
Resolução CVM 30/21	Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada e/ou substituída de tempos em tempos.
Resolução CVM 160/22	Significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e/ou substituída de tempos em tempos.
Resolução CVM 175/22	Significa a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e/ou substituída de tempos em tempos.
SFH	O Sistema Financeiro de Habitação.
Sociedades Investidas	As sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas que observem os Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas, cujas ações ou quotas, conforme aplicável, serão adquiridas pela Classe, direta ou indiretamente, e que terão como objeto social: (i) o investimento em Empreendimentos Imobiliários; e/ou (ii) a aquisição de participação societária em outras sociedades cujo objeto social seja o investimento em Empreendimentos Imobiliários. Em caso de aquisição indireta, por meio de Sociedade Investida constituída como sociedade por ações de capital fechado ou sociedade limitada, a Classe poderá participar de consórcios ou sociedades em conta de participação que tenham como objeto social: (i) o investimento em Empreendimentos Imobiliários; e/ou (ii) a aquisição de participação societária em outras sociedades cujo objeto social seja o investimento em Empreendimentos Imobiliários.
Subclasses	Significa cada uma das subclasses da Classe Única, que serão definidas de acordo com o Anexo Descritivo e os respectivos Apêndices, conforme aplicável.
Taxa de Administração	Significa a remuneração a que o Administrador terá direito pela prestação de seus serviços de administração fiduciária, custódia, controladoria de ativos e escrituração das Cotas em favor do Fundo e da Classe Única, calculada na forma descrita no Anexo Descritivo.
Taxa de Gestão	Significa a taxa a que o Gestor terá direito pela prestação de seus serviços de gestão da carteira do Fundo, calculada na forma descrita no Anexo Descritivo.

Taxa de Performance	Significa a remuneração a que prestadores de serviço do Fundo e da Classe poderão ter direito em virtude dos respectivos serviços prestados, a depender da rentabilidade auferida pela Classe, na forma prevista no Anexo Descritivo.
Termo de Adesão	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
TFO	TURIM 21 INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Major Rubens Vaz, n.º 236, Gávea, CEP 22470-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.686.893/0001-21.

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1. O Fundo é regido pelo presente Regulamento e pela Resolução da CVM 175/22, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

3. PRAZO DE DURAÇÃO

3.1. O Fundo terá prazo de duração de 72 (setenta e dois) meses, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, podendo ser prorrogado por um período adicional de 12 (doze) meses, a critério do Gestor.

4. PÚBLICO-ALVO

4.1. O público-alvo de cada uma das Classes será definido no Anexo Descritivo, observados os normativos em vigor da CVM aplicáveis à distribuição pública das Cotas.

5. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo terá por objeto investir nos Ativos a fim de gerar retorno aos Cotistas, observando ainda as características específicas da Classe Única, nos termos descritos no Anexo Descritivo e conforme previsto na Resolução CVM 175/22.

6. COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

6.1. O patrimônio do Fundo será formado por Classe Única, sendo preservada a possibilidade de constituição de Subclasses, na forma do §3º, do artigo 5º, da Resolução CVM 175/22. As características e os direitos, assim como as condições de emissão,

subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate serão descritos no Anexo Descritivo e em seus respectivos Apêndices, caso aplicável, os quais passarão a integrar o presente Regulamento.

6.1.1. Mediante autorização do Administrador e realização das adaptações necessárias ao presente Regulamento e aos Anexos, o Fundo poderá criar diferentes classes de cotas, com patrimônio segregado, e respectivas Subclasses, nos termos da Resolução CVM 175/22.

7. PRESTADORES DE SERVIÇOS

7.1. A administração do Fundo será realizada pelo Administrador.

7.1.1. O Administrador será o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos de titularidade da Classe, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da regulamentação aplicável.

7.1.2. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, e sem prejuízo da contratação do Gestor, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo e da Classe, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da Carteira.

7.1.3. As atribuições do Administrador são aquelas dispostas na Resolução CVM 175/22, em particular nos artigos 82, 83, 104 e 106 da Resolução CVM 175/22 e nos artigos 29 e 30 do Anexo Normativo III.

7.1.4. Sem prejuízo de seus outros deveres legais e regulamentares, incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- (i) Providenciar, às expensas da Classe, a averbação, no competente cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos Empreendimentos Imobiliários que venham a ser integrantes do Patrimônio Líquido, que tais ativos, bem como seus frutos e rendimentos: (a) não integram o ativo do Administrador, constituindo Patrimônio Líquido da Classe; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(ii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) registro das Cotas, dos Cotistas e de transferência de Cotas; (b) livro de atas das Assembleias Gerais e das Assembleias Especiais; (c) livro ou lista de presença de Cotistas; (d) pareceres de Auditor Independente; (e) registros e demonstrações contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo e da Classe; (f) a documentação relativa aos Ativos e às operações do Fundo e da Classe; e (g) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso;

(iii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “(ii) acima até o término do procedimento;

(iv) sem prejuízo da outorga de poderes ao Gestor, conforme previsto no inciso **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do artigo **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Regulamento, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciado para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do Fundo;

(v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo e/ou à Classe;

(vi) custear as despesas com propaganda do Fundo e da Classe, exceto pelas despesas com propaganda em período de distribuição das Cotas que possam ser arcadas pelo Fundo e/ou pela Classe;

(vii) manter custodiados, em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos de titularidade da Classe;

(viii) dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na regulamentação em vigor e neste ‘Regulamento’;

(ix) manter atualizada, junto à CVM, a lista de prestadores de serviço contratados pelo Fundo e/ou pela Classe;

(x) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto de distribuição pública de Cotas, se houver, bem como as deliberações dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral ou Assembleia Especial;

- (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos integrantes da Carteira, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo e/ou pela Classe e o andamento dos Empreendimentos Imobiliários, conforme o caso;
- (xii) contratar ou destituir, caso entenda necessário, Formador de Mercado;
- (xiii) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
 - (a) distribuição de Cotas do Fundo;
 - (b) consultoria especializada, desempenhada pelo Consultor Imobiliário, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos bens imóveis e direitos integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira;
 - (c) empresa especializada, conforme aplicável, nos termos do art. 27, II, do Anexo Normativo III; e
 - (d) Formador de Mercado;
- (xiv) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Resolução CVM 175/22;
- (xv) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe de acordo com o Regulamento e a regulamentação aplicável;
- (xvi) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo, à Classe e aos Cotistas;
- (xvii) transferir ao Fundo e/ou à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador;
- (xviii) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;
- (xix) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido da Classe, inclusive o de ações, recursos e exceções;

- (xx) abrir e movimentar contas bancárias;
- (xxi) transigir em nome do Fundo e/ou da Classe;
- (xxii) representar o Fundo e/ou a Classe, em juízo e fora dele;
- (xxiii) solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (xxiv) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observado o estabelecido neste Regulamento;
- (xxv) realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de rendimentos, conforme venha a ser deliberado pelo Gestor;
- (xxvi) constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser deliberado pelo Gestor;
- (xxvii) contratar a empresa responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação, conforme orientação do Gestor;
- (xxviii) acompanhar o cumprimento dos Critérios de Elegibilidade, mediante a análise das informações a serem enviadas pelo Gestor, nos termos previstos neste Regulamento;
- (xxix) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos detidos pela Classe, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas;
- (xxx) manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento; e
- (xxxi) colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe, bem como o Formulário Eletrônico.

7.1.5. O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe, os seguintes serviços: (i) tesouraria, controle e processamento de ativos; (ii)

escrituração de Cotas; (iii) auditoria independente; (iv) distribuição primária de Cotas, nos termos do artigo 69 da parte geral Resolução CVM 175/22; (v) consultoria especializada, nos termos do artigo 27, II, do Anexo Normativo III; (vi) empresas especializadas para os fins do artigo 27, III, do Anexo Normativo III; (vii) Formador de Mercado; (viii) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliário; (ix) custódia; e (x) outros serviços em benefício do Fundo e/ou da Classe Única que não estejam listados nesta Cláusula, observado que (a) a contratação deve estar autorizada neste Regulamento, no Anexo Descritivo ou aprovada em sede de Assembleia Geral ou de Assembleia Especial, enquanto o Fundo tiver apenas a Classe Única; e (b) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo e à Classe não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, o Administrador deverá fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo e à Classe.

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

7.1.7. Os Empreendimentos Imobiliários integrantes do Patrimônio Líquido da Classe serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício da Classe e dos Cotistas, cabendo-lhe, por si ou pelo Gestor, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do Patrimônio Líquido da Classe, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes à Classe, representar o Fundo e a Classe, em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei n.º 8.668/93 e pelo Anexo Normativo III, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento, obedecidas as decisões tomadas pelos Cotistas em sede de Assembleia Geral ou de Assembleia Especial, tendo amplos e gerais poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do Fundo e da Classe.

7.1.8. No instrumento por meio do qual for formalizada a aquisição de Empreendimentos Imobiliários e de seus respectivos direitos eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido da Classe, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas neste Regulamento, quando aplicável, e destacará que os bens adquiridos constituem Patrimônio Líquido da Classe.

7.1.9. Os Empreendimentos Imobiliários e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido da Classe, mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

7.1.10. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Empreendimentos Imobiliários ou sobre quaisquer Ativos integrantes do Patrimônio Líquido da Classe.

7.1.11. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Empreendimentos Imobiliários ou a quaisquer Ativos integrantes do Patrimônio Líquido da Classe, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

7.2. A gestão da carteira do Fundo será realizada pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.

7.2.1. As atribuições do Gestor são aquelas dispostas na Resolução CVM 175/22, em particular nos artigos 84, 85, 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175/22.

7.2.2. O Gestor será responsável pela aplicação dos recursos de titularidade da Classe nos Ativos e será totalmente responsável pelo cumprimento do disposto na Política de Investimento, incluindo, mas não se limitando a, o cumprimento dos Critérios de Elegibilidade, bem como dos critérios de concentração previstos neste Regulamento e na legislação aplicável.

7.2.3. O Gestor deverá comprovar ao Administrador o cumprimento dos Critérios de Elegibilidade, das regras para investimento, bem como dos critérios de concentração previstos neste Regulamento e na legislação aplicável, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data que o Administrador tenha solicitado tal comprovação ou em prazo inferior se assim determinado pela regulamentação aplicável ou por autoridade competente.

7.2.4. Sem prejuízo de seus outros deveres legais e regulamentares, incluem-se entre as obrigações do Gestor:

- (i) identificar, analisar e selecionar os Ativos que poderão compor a Carteira;
- (ii) desenvolver projetos e propostas de investimento e desinvestimento para a Classe em Ativos Alvo;

- (iii) acompanhar, administrar e explorar os Ativos Alvos integrantes da Carteira;
- (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do Fundo e da Classe, podendo, inclusive, somente quando outorgado pelo Administrador por meio de instrumento específico para tal fim, assinar, em nome da Classe, instrumentos de compra e venda, de locação e/ou arrendamento, bem como quaisquer outros instrumentos que se façam necessários ao atendimento da Política de Investimento;
- (v) transferir ao Fundo e à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestor;
- (vi) empregar, nas atividades de gestão da Carteira, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento;
- (vii) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Acordo Operacional;
- (viii) cumprir as deliberações dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral ou Assembleia Especial, conforme o caso;
- (ix) adquirir, alienar, permutar e transferir, sob qualquer forma legítima, os Ativos;
- (x) orientar a Classe com relação à aquisição, à alienação, à permuta e à transferência dos Ativos;
- (xi) decidir livremente sobre os investimentos da Classe nos Ativos, observada a Política de Investimento e as disposições legais e regulamentares aplicáveis, com poderes para adquirir e alienar os Ativos integrantes do Patrimônio Líquido da Classe;
- (xii) acompanhar o desempenho das Sociedades Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe, de acordo com a Política de Investimento;
- (xiii) deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingência

ou despesas;

(xiv) deliberar sobre a emissão de ações, quotas e outros valores mobiliários pelas Sociedades Investidas;

(xv) deliberar sobre a redução parcial do capital social das Sociedades Investidas;

(xvi) submeter à apreciação dos Cotistas, reunidos em Assembleia Especial, proposta sobre procedimentos de entrega de bens e direitos integrantes da Carteira como forma de pagamento de resgate de Cotas;

(xvii) deliberar sobre a amortização de Cotas e a distribuição de rendimentos, nos termos deste Regulamento;

(xviii) indicar ao Administrador a empresa especializada que será responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação;

(xix) elaborar e entregar trimestralmente, em até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório gerencial da Classe e dos Ativos Alvo, o qual conterá as seguintes informações: (a) fatos e eventos relevantes relacionados aos Empreendimentos Imobiliários; e (b) estimativas do valor justo dos Empreendimentos Imobiliários, caso aplicável;

(xx) exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo, da Classe e dos Cotistas;

(xxi) encaminhar ao Administrador as informações necessárias para que este possa acompanhar os Critérios de Elegibilidade;

(xxii) observar e validar os Critérios de Elegibilidade, conforme previstos neste Regulamento, bem como as regras para investimento e os limites de aplicação por emissor e por modalidade previstos neste Regulamento e nas disposições legais e regulatórias aplicáveis;

(xxiii) disponibilizar ao Administrador relatório contendo Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações, contratada às expensas da Classe, referente ao valor de mercado dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio Líquido da Classe, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios

de orientação usualmente praticados para avaliação dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio Líquido da Classe, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no referido Laudo de Avaliação;

(xxiv) elaborar e disponibilizar ao Administrador o Formulário Eletrônico;

(xxv) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos detidos pela Classe e exercer a política de voto de acordo com a política registrada na ANBIMA, cujo inteiro teor pode ser encontrado neste endereço: <http://www.rbcapitalam.com/> (na página principal, procurar o tópico “Informações Regulatórias”, depois clicar em “Política de Voto”);

(xxvi) gerir os valores de titularidade da Classe segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

(xxvii) aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos Ativos, envidando seus melhores esforços no sentido de proporcionar ao Fundo e à Classe as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

(xxviii) auxiliar o Administrador na adoção de medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e

(xxix) atender às comunicações feitas pelo Administrador caso seja verificado o comprovado desenquadramento da Carteira, nos termos deste Regulamento, da legislação vigente aplicável e/ou dos atos normativos expedidos pela CVM.

7.2.5. O Gestor poderá contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe e com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: (i) intermediação de operações para a carteira de ativos; (ii) distribuição de Cotas (exceto distribuição primária de Cotas); (iii) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (iv) cogestão da carteira de ativos; e (v) outros serviços em benefício da Classe Única que não estejam listados nesta Cláusula, observado que: (a) a contratação deve estar autorizada neste Regulamento, no Anexo Descritivo ou aprovada em sede de Assembleia Geral ou de Assembleia Especial enquanto o Fundo tiver apenas a Classe Única; e (b) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo e à Classe não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, o Gestor deverá fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo e à Classe.

7.2.6. O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo e da Classe, todos os atos necessários à gestão da Carteira, a fim de fazer cumprir os objetivos do Fundo e da Classe estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, por meio deste Regulamento, constituiu o Gestor como seu representante legal perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

7.2.7. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de Ativos integrantes da Carteira, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador outorgará, desde que requisitado pelo Gestor, poderes ao Gestor para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos Ativos integrantes da Carteira, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. A POLÍTICA DE VOTO DO GESTOR PODE SER CONSULTADA EM [HTTP://WWW.RBCAPITALAM.COM/](http://www.rbcapitalam.com/) (NA PÁGINA PRINCIPAL, PROCURAR O TÓPICO “INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS”, DEPOIS CLICAR EM “POLÍTICA DE VOTO”);

7.3. É vedado ao Administrador e ao Gestor, utilizando os recursos de titularidade da Classe Única:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas, sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimos;
- (iv) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe Única;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;

(vi) ressalvada a hipótese de aprovação em sede de Assembleia Geral e/ou Especial, conforme o caso, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações da Classe Única quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;

(vii) aplicar recursos na aquisição de Cotas ou em ações de emissão do próprio Administrador ou do próprio Gestor;

(viii) constituir ônus reais sobre bens imóveis integrantes do patrimônio líquido da Classe, sem prejuízo da possibilidade de investimento em Imóveis gravados com ônus reais e, ainda, de as Sociedades Investidas poderem constituir ônus sobre os ativos de suas respectivas titularidades;

(ix) vender à prestação as Cotas, sendo admitida a divisão da emissão em séries e integralização por meio de Chamadas de Capital;

(x) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;

(xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

7.3.1. A vedação prevista na alínea “(viii)” acima não impede a aquisição de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

7.3.2. As disposições previstas na alínea “(vi)” acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe.

7.3.3. A Classe Única pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço

autorizado pelo BACEN ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

7.3.4. É vedado ao Administrador, ainda: (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos de titularidade da Classe, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e (ii) valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda de Cotas.

7.4. O Fundo e a Classe, por meio do Administrador, contratou o Consultor Imobiliário, que tem por atribuições a elaboração de estudos de mercado para apoiar o Gestor nos processos de seleção e de análise de oportunidades de investimentos em Ativos Alvo.

7.4.1. O Consultor Imobiliário deverá apresentar ao Gestor, sempre que por este solicitado, estudos detalhados de mercado e suportados por ferramentas analíticas, contemplando o seguinte, sem prejuízo de outras informações solicitadas pelo Gestor:

- (i) levantamento da curva de preços praticados na região para as tipologias de empreendimentos solicitadas;
- (ii) mapeamento da oferta e potencial demanda no entorno;
- (iii) levantamento das informações dos últimos lançamentos no entorno e absorção; e
- (iv) levantamento do perfil da região/bairro, incluído informações sobre população, número de domicílios, renda média, nível de instrução, taxa de verticalização, habitantes por domicílio, condição de ocupação (aluguel/próprio), etc.

7.5. A custódia dos Ativos Financeiros que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira será exercida pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços, pelos quais fará jus à remuneração disposta no Anexo Descritivo.

7.6. Nos termos do artigo 1.368-D do Código Civil Brasileiro, sem prejuízo dos deveres de monitoramento e acompanhamento do Administrador e do Gestor, cada prestador de serviço do Fundo e da Classe é o único responsável por suas ações e/ou omissões

decorrentes do cumprimento e/ou descumprimento de suas obrigações perante o Fundo e a Classe Única, e respondem exclusivamente perante o Fundo e a Classe Única, os Cotistas, terceiros e as autoridades por todos os danos e prejuízos que delas decorram, não sendo o Administrador, o Gestor e os demais prestadores de serviço do Fundo e da Classe responsáveis solidários pelo cumprimento e/ou descumprimento das obrigações uns dos outros e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo e da Classe Única.

7.7. A escrituração de Cotas será exercida pelo Administrador (“Escriturador”).

7.8. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

7.9. Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 27, §1º, do Anexo Normativo III, observado que a contratação do Administrador, do Gestor ou de partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação dos Cotistas em sede de Assembleia Geral e/ou Especial, conforme o caso.

7.10. O Administrador, em nome da Classe, poderá contratar terceiros para prestar serviços à Classe, nos termos da regulamentação em vigor e deste Anexo Descritivo, inclusive para prestar o serviço de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis.

8. SUBSTITUIÇÃO E DESCRENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

8.1. O Administrador e o Gestor deverão ser substituídos nas seguintes hipóteses, previstas no artigo 107 da parte geral da Resolução CVM 175/22: (i) descredenciamento, por decisão da CVM, para o exercício de suas respectivas atividades e serviços prestados ao Fundo e à Classe, na forma deste Regulamento e do Anexo Descritivo; (ii) renúncia por parte do Administrador ou do Gestor, conforme o caso; ou (iii) destituição, por deliberação dos Cotistas em sede de Assembleia Geral ou de Assembleia Especial enquanto o Fundo tiver apenas a Classe Única. No caso de descredenciamento ou de renúncia, deverão ser observados este Regulamento e os critérios estabelecidos no artigo 108 da parte geral da Resolução CVM 175/22.

8.2. Na Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial por meio da qual for deliberada a destituição do Administrador e/ou do Gestor, conforme o caso, os Cotistas deverão deliberar sobre a contratação de novo gestor e/ou novo administrador, conforme o caso.

8.3. O Administrador e/ou o Gestor, mediante correspondência por meio eletrônico endereçada aos Cotistas, poderão renunciar à administração e/ou à gestão do Fundo, mediante notificação, por escrito, endereçada a cada Cotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Nessa hipótese, o Administrador deverá convocar, imediatamente, Assembleia Geral ou Assembleia Especial, enquanto o Fundo tiver apenas a Classe Única, para que os Cotistas decidam sobre a substituição ou sobre a liquidação antecipada do Fundo.

8.4. No caso de renúncia ou de deliberação pela sua substituição, o Administrador e/ou o Gestor deverão permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do Patrimônio Líquido da Classe, a ata da Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial por meio da qual for eleito seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos competente.

8.5. Caso a Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial referida nos itens acima não se realizem ou os Cotistas não cheguem a uma decisão sobre a escolha do novo administrador e/ou gestor ou não deliberem por conta de insuficiência do quórum necessário, ou, ainda, caso o novo administrador ou gestor eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo e da Classe, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estabelecida para a realização da respectiva Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial, conforme o caso, observado que, se for realizada consulta formal para tanto, esse prazo deve ser contado após o término do respectivo prazo para resposta.

8.6. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação a convocação da Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial acima referidas, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva data da notificação da renúncia.

8.7. No caso de pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo, o Administrador ficará impedido de renunciar às suas atividades relacionadas à administração fiduciária do Fundo, sem prejuízo de deliberação dos Cotistas em sede de Assembleia Geral ou de Assembleia Especial, enquanto o Fundo tiver apenas a Classe Única, pela sua destituição.

8.8. No caso de descredenciamento, a CVM deve nomear administrador e/ou gestor temporário, conforme o caso, até a eleição de novo administrador e/ou gestor temporário, conforme o caso.

8.9. Aplica-se o disposto nesta Cláusula, no que couber, ao Custodiante e ao Agente de Controladoria, sobre substituição e renúncia da prestação de serviços ao Fundo e à Classe.

8.10. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

8.11. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral e/ou a Assembleia Especial, conforme o caso, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato por meio do qual for decretada a liquidação extrajudicial do Administrador, a fim de que os Cotistas deliberem sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo e da Classe, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e da Classe.

8.12. Na hipótese de os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial, não elegerem novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação, no Diário Oficial da União, do ato por meio do qual for decretada a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo e da Classe.

8.13. No caso de renúncia do Administrador ou do Gestor, estes continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo e da Classe, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas respectivas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

8.14. A sucessão da propriedade fiduciária de Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio de fundos de investimento imobiliários não constitui transferência de propriedade.

8.15. A ata da Assembleia Geral e/ou de Assembleia Especial por meio da qual for eleito novo administrador, devidamente aprovada e registrada junto à CVM, constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis competente, da sucessão da propriedade fiduciária dos Empreendimentos Imobiliários integrantes do Patrimônio Líquido da Classe.

8.16. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador ou do Gestor, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

9.1. A Taxa de Administração será devida pelo Fundo ao Administrador pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração das Cotas e remuneração dos prestadores de serviço contratados pelo Administrador, conforme previsto no Anexo Descritivo da Classe Única.

9.2. A Taxa de Gestão será devida pelo Fundo ao Gestor pela prestação dos serviços de gestão de carteira da Classe Única e pela remuneração dos prestadores de serviço contratados pelo Gestor, conforme previsto no Anexo Descritivo da Classe Única.

9.3. Taxas adicionais, tais como, mas não se limitando a taxas de ingresso, performance, máxima de distribuição de Cotas ou de saída, poderão ser eventualmente cobradas dos Cotistas, caso conste previsão expressa para tanto no Anexo Descritivo da Classe Única.

10. ENCARGOS DO FUNDO

10.1. Além da remuneração dos prestadores de serviço descrita no Capítulo anterior, constituem encargos do Fundo e da Classe as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e da Classe;
- (ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175/22;
- (iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo e da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv) honorários e despesas do auditor independente;
- (v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da Carteira, assim como a parcela de prejuízos da Carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos integrantes da Carteira;

- (x) despesas com a realização de Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial;
- (xi) despesas inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação da Classe Única;
- (xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos integrantes da Carteira;
- (xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da Carteira;
- (xiv) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas e admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (xv) royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- (xvi) taxas de administração e de gestão;
- (xvii) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no artigo 99 da parte geral da Resolução CVM 175/22;
- (xviii) taxa máxima de distribuição, caso estabelecido no Anexo Descritivo;
- (xix) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (xx) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175/22; e
- (xxi) contratação da agência de classificação de risco de crédito.

10.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo e/ou da Classe pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário devem correr por conta do Administrador e/ou do Gestor, conforme o caso.

11. COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

11.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas, de modo que as características e demais termos e condições aplicáveis às Cotas estão previstas no Anexo Descritivo.

12. ASSEMBLEIA GERAL E ASSEMBLEIA ESPECIAL

12.1. O Fundo terá Assembleias Especiais de Cotistas, nos termos do Anexo Descritivo da Classe Única. Para fins de entendimento, a Assembleia Especial de Cotistas em que sejam convocados todos os Cotistas da Classe Única para deliberação de matérias por todas as Subclasses, observadas as disposições do respectivo Anexo Descritivo, deverá ser entendida pelo Administrador, pelo Gestor e pelos Cotistas como uma Assembleia Geral, observadas as disposições da Resolução CVM 175/22 e do Anexo Descritivo.

12.2. É da competência privativa da Assembleia Geral e/ou da Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento:

- (i) tomar anualmente, no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente, as contas do Fundo (em benefício da Classe Única) e deliberar sobre as demonstrações contábeis, nos termos do artigo 71 da parte geral da Resolução CVM 175/22;
- (ii) alterar este Regulamento (sendo que as deliberações referidas nos incisos abaixo e que acarretem alteração deste Regulamento estarão sujeitas aos respectivos quóruns de aprovação relacionados às matérias específicas de tais incisos, conforme abaixo definido);
- (iii) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador ou do Gestor, bem como sobre a escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo e da Classe Única;
- (v) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo e da Classe Única, quando não previstas ou disciplinadas neste Anexo Descritivo;
- (vi) apreciação dos laudos de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (vii) deliberar sobre a elevação das remunerações de prestadores de serviço estabelecidas neste Regulamento;
- (viii) aprovar proposta do Gestor sobre procedimentos de entrega de bens e direitos integrantes da Carteira como forma de pagamento de amortização e resgate de Cotas;

- (ix) deliberar sobre emissão de novas Cotas, após a 1ª Emissão, em montante superior ao indicado no item 6.8 da parte geral deste Regulamento;
- (x) deliberar sobre a liquidação ou não do Fundo e da Classe Única, na hipótese de ocorrência de um Evento de Liquidação;
- (xi) deliberar sobre a alteração do Prazo de Duração;
- (xii) deliberar sobre a instalação, composição, organização e funcionamento do Comitê de Investimentos, se houver;
- (xiii) salvo quando diversamente previsto no Regulamento, deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (xiv) eleger e destituir representante dos Cotistas de que trata o artigo 20 do Anexo Normativo III, bem como fixar de sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xv) aprovar os atos que configurem potencial Conflito de Interesses; e
- (xvi) deliberar sobre a prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação em nome do Fundo e/ou da Classe;

12.2.1. O Regulamento do Fundo bem como o Anexo Descritivo poderão ser alterados, independentemente de Assembleia Geral e/ou de Assembleia Especial, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares.

12.3. A convocação da Assembleia Geral e da Assembleia Especial pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*), e disponibilizada na página do Administrador, do Gestor e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral ou Assembleia Especial, bem como, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas.

12.4. Independentemente das formalidades previstas neste Anexo Descritivo, considerar-se-á regular a Assembleia Geral ou a Assembleia Especial a que comparecerem todos os Cotistas.

12.5. O Administrador, o Gestor e o Cotista ou o grupo de Cotistas que detenham no

mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, nos termos da legislação em vigor, podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia Geral ou Assembleia Especial para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe Única ou da comunhão de Cotistas.

12.6. A primeira convocação das Assembleias Gerais ou Assembleia Especiais deve 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.

12.6.1. Por ocasião da Assembleia Geral ou Assembleia Especial ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral ou Assembleia Especial, que passa a ser ordinária e extraordinária.

12.6.2. O pedido de que trata o item 12.6.1 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no §2º do artigo 14 do Anexo Normativo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ou Assembleia Especial ordinária, conforme o caso.

12.6.3. O percentual de que trata o item 12.6.1 acima deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral ou Assembleia Especial ordinária, conforme o caso.

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

12.8. A Assembleia Geral e a Assembleia Especial podem ser realizadas:

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

(ii) de modo parcialmente eletrônico, caso os Cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou

sistema eletrônico

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

12.10. Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador até o Dia Útil anterior ao da Assembleia Geral ou Assembleia Especial, conforme o caso, observado o disposto neste Anexo Descritivo e no Regulamento.

12.11. A Assembleia Geral ou a Assembleia Especial serão instaladas com a presença de qualquer número de Cotistas, observado que as deliberações serão tomadas de acordo com os quóruns previstos neste Regulamento e em seu Anexo Descritivo, excluídos os votos dos Cotistas conflitados ou de qualquer outra forma impedidos de participarem da votação, nos termos do Regulamento, deste Anexo Descritivo ou da regulamentação aplicável.

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

- (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 administrador do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

12.12.1. Nas Assembleias Gerais e Assembleias Especiais ordinárias, as informações mencionadas acima são, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III, dentre as quais deverão estar incluídas as demonstrações financeiras, o relatório de gestão, o parecer do auditor independente e o Formulário Eletrônico, podendo a observância do prazo estabelecido neste artigo ser dispensado pelos Cotistas reunidos, desde que por unanimidade.

12.12.2. Sempre que a Assembleia Geral ou Especial for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações acima incluirão:

(i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III; e

(ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175/22.

12.13. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral ou na Assembleia Especial, conforme o caso.

12.13.1. As deliberações relativas às matérias descritas nas alíneas “(ii)”, “(iii)”, “(iv)”, “(v)”, “(vi)”, “(vii)” e “(xv)” do item 12.2 acima dependerão de aprovação por maioria de votos, em sede de Assembleia Geral ou de Assembleia Especial, conforme o caso, por Cotas que representem:

(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo ou a Classe, conforme o caso, tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo ou a Classe, conforme o caso, tiver até 100 (cem) Cotistas.

12.14. As deliberações dos Cotistas em sede de Assembleias Gerais e Assembleias Especiais poderão ser tomadas, respeitados os prazos e as regras de convocação previstas neste Regulamento, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de até 30 (trinta) dias para matérias de competência de Assembleia Geral ou de Assembleia Especial ordinária e de até 15 (quinze) dias para matérias de competência de Assembleia Geral ou de Assembleia Especial extraordinária, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

12.15. O Cotista, quando da aquisição das Cotas, deverá informar ao Administrador e/ou à instituição intermediária o seu endereço e correio eletrônico (*e-mail*), sendo de responsabilidade do Cotista manter tais informações devidamente atualizadas.

12.16. O Administrador deverá reduzir a termo o resultado da consulta formal, por meio de ata de Assembleia Geral ou de Assembleia Especial, conforme o caso.

12.17. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por

cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

12.17.1. Ao receber a solicitação de que trata a cláusula acima, o Administrador deverá enviar, 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.

12.17.2. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo ou pela Classe Única.

12.18. Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses, ficando tais Cotistas impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do Conflito de Interesses, enquanto permanecer o conflito.

12.19. Não podem votar nas Assembleias Gerais ou nas Assembleias Especiais: (i) o Administrador e suas Pessoas Ligadas; (ii) o Gestor e suas Pessoas Ligadas; (iii) os prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe e suas Pessoas Ligadas; (iv) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do Patrimônio Líquido da Classe; e (v) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo e/ou com o da Classe.

12.20. Não se aplica a vedação prevista no item 12.16 acima deste Regulamento quando (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada por meio da própria Assembleia Geral ou Assembleia Especial, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral ou à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto, de acordo com a regulamentação aplicável; 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 § 6º do artigo 8º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

12.21. Os Cotistas, reunidos em Assembleia Especial, poderão, ainda, a qualquer momento, nomear até 3 (três) representantes de Cotistas, pessoas físicas ou jurídicas, cujo mandato será equivalente a 1 (um) ano, para exercerem as funções de fiscalização dos investimentos da Classe, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante de Cotistas cumpra com os requisitos previstos no Anexo Normativo III.

12.22. A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos

Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e
- (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

12.23. O representante dos Cotistas não fará jus, sob qualquer hipótese, a qualquer remuneração por parte do Fundo, da Classe, do Administrador ou do Gestor no exercício de suas funções.

12.24. Os representantes dos Cotistas deverão observar, além do disposto neste Regulamento, as condições de sua nomeação pelos Cotistas e as regras aplicáveis ao exercício de suas funções, nos termos do Anexo Normativo III, em especial na Seção IV de tal anexo.

13. ATOS E FATOS RELEVANTES

13.1. O Administrador é obrigado a divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, à Classe Única ou aos ativos integrantes da Carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

13.1.1. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe Única ou aos ativos integrantes da Carteira deve ser comunicado a todos os Cotistas; informado às entidades administradoras de mercados organizados em que as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso; divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores, e mantido nas páginas do Administrador e do Gestor e, ao menos enquanto uma distribuição de Cotas estiver em curso, do respectivo distribuidor na rede mundial de computadores.

13.1.2. O Administrador deve realizar as publicações previstas neste Regulamento e no Anexo Descritivo sempre na página do Administrador na rede mundial de computadores e qualquer mudança deve ser precedida de aviso aos Cotistas por correio eletrônico, devendo todos os documentos e informações correspondentes serem remetidos à CVM, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre nos mesmos meios utilizados para divulgação das informações do Fundo e/ou da Classe e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

13.2. Sem prejuízo de outras ocorrências relativas ao Fundo e à Classe Única, que poderão ser previstas no Anexo Descritivo, e das disposições previstas na Resolução CVM 175/22, considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

14. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

14.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Resolução CVM 175/22, nos prazos previstos na referida Resolução.

14.1.1. A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Resolução CVM 175/22 serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.oliveiratrust.com.br/>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

14.2. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(i) mensalmente, em até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, o informe mensal cujo conteúdo reflète o Suplemento I da Resolução CVM 175/22;

(ii) trimestralmente, em até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Suplemento J da Resolução CVM 175/22;

(iii) sem prejuízo do disposto no inciso “(ii)” acima, trimestralmente, em até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório gerencial, a ser preparado pelo Gestor, que conterà as seguintes informações: (a) fatos e eventos relevantes relacionados aos Empreendimentos Imobiliários; e (b) estimativas do valor justo dos Empreendimentos Imobiliários;

(iv) anualmente, em até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe; (b) o relatório do auditor independente contratado pelo Fundo e/ou pela Classe; e (c) o Formulário Eletrônico;

(v) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

(vi) em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ou da Assembleia Especial ordinária;

(vii) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ou na Assembleia Especial ordinária.

14.3. O Administrador deverá reentregar o Formulário Eletrônico atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

14.4. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo e a Classe:

(i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais e a Assembleias Especiais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ou da Assembleia Especial extraordinária;

(iii) fatos relevantes, na forma prevista neste Regulamento;

(iv) em até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do art. 40, § 3º, do Anexo Normativo III, e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Suplemento H do Anexo Normativo III, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia da Classe;

(v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas por meio da Assembleia Geral ou da Assembleia Especial extraordinária; e

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas.

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

14.6. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista ou, ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

15. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

15.1. Nos termos dos artigos 66 e seguintes da parte geral da Resolução CVM 175/22, o Fundo terá escrituração contábil própria, sem prejuízo da escrituração contábil própria da Classe Única e do próprio Administrador. As demonstrações financeiras anuais do Fundo e da Classe Única serão auditadas por auditor independente registrado junto à CVM e estarão sujeitas ao disposto na legislação e nas disposições regulatórias vigentes.

15.2. As demonstrações financeiras do Fundo e da Classe Única serão auditadas anualmente pelo auditor independente, observadas as disposições legais aplicáveis

15.3. O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações contábeis do Fundo relativas ao período findo.

15.4. As normas aplicáveis à elaboração e divulgação das demonstrações financeiras e os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas e apropriação de despesas do Fundo e da Classe Única, serão, respectivamente, efetuadas ou reconhecidas com a observância das regras e procedimentos definidos pela CVM.

15.5. Caso identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da Carteira, o Administrador deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

15.6. As perdas previstas com Ativos integrantes da Carteira devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetiva então disponíveis e provisionadas.

15.7. Os laudos de avaliação emitidos servirão como base para as devidas atualizações de valores dos Ativos integrantes da Carteira.

16. DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM 175/22 e pelas demais regulamentações, conforme aplicável.

16.2. Para fins do disposto neste Regulamento, o comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Anexo Descritivo ou na regulamentação vigente, inclusive para convocação de Assembleia Geral ou Assembleia Especial de Cotistas e respectivos procedimentos de consulta formal, será realizado por meio de correio eletrônico (*e-mail*).

16.3. Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no item acima por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

16.4. Para obtenção de outras informações acerca do Fundo e da Classe Única, bem como para o esclarecimento de dúvidas ou formulação de reclamações, os Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador, por meio do e-mail ger2.fundos@oliveiratrust.com.br ou pelo telefone (21) 3514-0000.

16.5. Os Cotistas, o Administrador e o Gestor deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e às operações da Classe, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Cotista, pelo Administrador e/ou pelo Gestor (i) com o consentimento prévio e por escrito do Gestor, (ii) em decorrência de obrigação estabelecida nos termos deste Regulamento, ou (iii) se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, o Gestor e/ou o Administrador, conforme o caso, deverão ser informados, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

16.6. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

*** **

ANEXO DESCRITIVO

(Este anexo é parte integrante do Regulamento do RB CAPITAL TFO SITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA)

REGRAS ESPECÍFICAS APLICÁVEIS À CLASSE ÚNICA (“QUADRO ESPECÍFICO”)

CARACTERÍSTICAS DA CLASSE ÚNICA

FORMA DE CONDOMÍNIO: fechado
PRAZO DE DURAÇÃO: 72 (setenta e dois) meses, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, podendo ser prorrogado por um período adicional de 12 (doze) meses, a critério do Gestor.
EXERCÍCIO SOCIAL: Início em 1º de janeiro e encerramento em 31 de dezembro de cada ano
FORMA DE COMUNICAÇÃO COM OS COTISTAS: correio eletrônico (e-mail cadastrado)
CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: disponível para consulta na página do Fundo no site do Administrador

PÚBLICO-ALVO

A Classe Única destina-se a Investidores Qualificados, de acordo com a regulamentação vigente.

PRESTADORES DE SERVIÇOS

ADMINISTRADOR: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002.

Site: <https://www.oliveiratrust.com.br/>

GESTOR: RB ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1663, 14º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.981.934/0001-09.

Site: <https://www.rbasset.com/>

CONSULTOR IMOBILIÁRIO: RB ASSET OPERACOES E CONSULTORIA

IMOBILIARIA LTDA, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1663, 14º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.426.501/0001-50.

Site: <https://www.rbasset.com/consultoria-imobiliaria/>

CONTROLADORIA, TESOUREARIA, ESCRITURAÇÃO e CUSTÓDIA: será exercida pelo Administrador.

REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: 0,12% (doze centésimos de por cento) ao ano, incidentes sobre (a) o Patrimônio Líquido da Classe ou (b) o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe, calculado com base na média diária de cotação e fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas (“Base de Cálculo da Taxa de Administração” e “Taxa de Administração”, respectivamente), observado o valor mínimo de R\$11.500,00 (onze mil e quinhentos reais) mensais.

Ademais, para participação e implementação das decisões tomadas pelos Cotistas em sede de Assembleia Geral ou de Assembleia Especial será devida ao Administrador uma remuneração adicional equivalente a R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades, que deverá ser paga em até 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pelo Administrador, de relatório de horas enviado aos Cotistas.

TAXA DE ESCRITURAÇÃO: R\$1.750,00 (um mil, setecentos e cinquenta reais) mensais.

TAXA DE CUSTÓDIA: 0,035% (trinta e cinco milésimos de por cento) por cento incidentes sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais.

Ademais, a remuneração do Custodiante será acrescida de (i) R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) mensais por cada participação societária em Sociedades Investidas adicional à primeira e (ii) R\$50,00 (cinquenta reais) mensais por cada Empreendimento Imobiliário adicional ao primeiro; em qualquer caso, limitado ao valor total de R\$2.000,00 (dois mil reais) mensais.

TAXA DO AGENTE DE CONTROLADORIA: 0,035% (trinta e cinco milésimos de por cento) incidentes sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais.

CORREÇÃO ANUAL: Os valores em reais acima previstos serão atualizados pela variação positiva do IGP-M, anualmente, a contar da data da primeira integralização de Cotas. Ademais, serão acrescidos mensalmente às remunerações previstas neste capítulo os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF e outros que porventura venham a incidir) nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

TAXA DE GESTÃO: A remuneração do Gestor, em virtude da prestação dos serviços previstos neste Regulamento, corresponderá ao montante de 1,20% (um vírgula vinte por cento) incidentes sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.

TAXA DE CONSULTORIA: A remuneração do Consultor Imobiliário, em virtude da prestação dos serviços previstos neste Regulamento, corresponderá ao valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por cada Empreendimento Imobiliário que vier a ser avaliado pelo Consultor Imobiliário, conforme prévia solicitação do Gestor.

DATA DE PAGAMENTO: As remunerações acima serão calculadas à razão de 1/12 (um doze avos), provisionadas diariamente, por Dia Útil, e pagas mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido no último dia do mês em que ocorrer a integralização das Cotas e os demais pagamentos no último dia dos meses subsequentes. O Fundo e/ou a Classe poderão pagar as remunerações descritas abaixo diretamente aos respectivos prestadores de serviços.

TAXA DE PERFORMANCE: Adicionalmente às remunerações acima, será devida uma taxa de performance ao Gestor, a ser provisionada mensalmente e paga (i) em até 2 (dois) Dias Úteis após a realização de cada amortização de Cotas, ou (ii) na data de liquidação do Fundo e da Classe, o que ocorrer primeiro, devendo ser calculada da seguinte forma:

i. até que os Cotistas recebam, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total das Cotas e de lucros, valores a qualquer título que correspondam ao Preço de Integralização das Cotas acrescido da Remuneração Base, o Gestor não fará jus a qualquer pagamento de Taxa de Performance; e

ii. após cumpridos os requisitos descritos no inciso (i) acima, quaisquer distribuições de recursos pela Classe observarão a seguinte proporção: (a) 82,50% (oitenta e dois vírgula cinquenta por cento) serão entregues aos Cotistas, a título de amortização de Cotas ou distribuição de lucros, e (b) 17,50% (dezessete vírgula cinquenta por cento) serão entregues ao Gestor, a título de pagamento de Taxa de Performance.

Para fins do disposto no inciso “i” acima, quaisquer valores pagos aos Cotistas a título de amortização de Cotas e distribuição de lucros, ao longo do prazo de duração da Classe, deverão ser atualizados pela Remuneração Base, desde a data do seu efetivo pagamento

aos Cotistas até a data de apuração da Taxa de Performance.

A Taxa de Performance será devida ao Gestor mesmo na hipótese de este vir a ser substituído e/ou destituído. No entanto, em caso de substituição e/ou destituição do Gestor, o Gestor receberá a Taxa de Performance proporcional aos Ativos Alvo que façam parte do Patrimônio Líquido da Classe e que tenham sido adquiridos pela Classe por indicação do Gestor, i.e., caso os Ativos Alvo que tenham sido adquiridos pela Classe por indicação do Gestor representem, por exemplo, 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe no momento da amortização de Cotas e/ou liquidação da Classe, conforme aplicável, o Gestor terá direito ao recebimento de 80% (oitenta por cento) da Taxa de Performance e o novo gestor terá direito ao recebimento dos 20% (vinte por cento) remanescentes da Taxa de Performance.

TAXA DE INGRESSO: Não há.

TAXA DE SAÍDA: Não há.

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS E DE SUA COLOCAÇÃO

OFERTA: distribuição pública, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160/22 ou não sujeita a registro nos termos do artigo 8º da Resolução CVM 160/22, nos termos previstos no ato por meio do qual a emissão for aprovada (“Oferta”).

AMORTIZAÇÃO: Na forma da Cláusula 7 deste Anexo Descritivo.

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA COTA: as Cotas são atualizadas a cada Dia Útil, com base no fechamento do Dia Útil anterior pelo número de Cotas em circulação (cota de fechamento).

VALOR MÍNIMO DE INVESTIMENTO: não há

VALOR MÁXIMO DE INVESTIMENTO: não há

VALOR MÍNIMO DE MOVIMENTAÇÃO: não há

VALOR MÍNIMO DE PERMANÊNCIA: não há

OBJETIVO DA CLASSE ÚNICA E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

OBJETIVO: o objetivo da Classe Única é proporcionar rendimentos aos Cotistas por meio de investimentos nos Ativos.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO: a Classe Única obedecerá aos limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Os termos e expressões iniciados em letra maiúscula utilizados neste Anexo Descritivo, estejam no singular ou no plural, estão definidos na parte geral do Regulamento ou em outras seções deste Anexo Descritivo.

1.2. Os cabeçalhos e títulos deste Anexo Descritivo servem apenas para conveniência e referência, e não limitarão ou afetarão, de qualquer modo, a interpretação dos respectivos Capítulos, itens e subitens.

2. OBJETO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

2.1. A presente Classe Única foi constituída sob a forma de condomínio fechado, de responsabilidade limitada de Cotas, com funcionamento durante o Prazo de Duração, sendo disciplinado pelo Anexo Normativo III, pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, pelo Regulamento, pelo presente Anexo Descritivo e respectivo Apêndice, se houver.

2.2. A Classe Única destina-se a Investidores Qualificados, de acordo com a regulamentação vigente.

2.3. A Classe Única terá por objeto investir nos Ativos, a fim de gerar retorno aos Cotistas.

2.3.1. Poderão integrar o patrimônio da Classe Única os Ativos Alvo, os Ativos de Liquidez e os Outros Ativos.

2.4. A Classe Única deverá investir, no mínimo, 90% (noventa por cento) de seu Patrimônio Líquido em Ativos Alvo, observadas as disposições deste Capítulo, em especial dos itens abaixo.

2.4.1. Para o fim de verificação do percentual estabelecido no item 2.4 acima, deverão ser somados aos Ativos Alvo os seguintes valores, ainda que investidos em Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez:

(i) destinados ao pagamento de despesas da Classe, desde que limitado a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido;

(ii) decorrentes de operações de desinvestimento, enquanto vinculados a garantias dadas ao comprador do ativo desinvestido, conforme aplicável;

- (iii) aplicados em títulos públicos com o objetivo de constituição de garantia junto a instituições financeiras oficiais, conforme aplicável;
- (iv) decorrentes de Chamadas de Capital e ainda não alocados nos Ativos Alvo;
e
- (v) já comprometidos em Empreendimentos Imobiliários contratados.

2.5. A diversificação do Patrimônio Líquido da Classe será definida pelo Gestor, observada a Política de Investimento. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175/22 e serão aplicáveis ao Administrador e ao Gestor as regras de desenquadramento e reenquadramento estabelecidas no referido anexo, observadas as exceções aplicáveis.

2.6. O investimento da Classe Única nas Sociedades Investidas está condicionado à observância cumulativa dos Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas.

2.7. O Gestor poderá indicar um ou mais membros para ocuparem posições na administração das Sociedades Investidas que venham a ser objeto de investimento pela Classe e, portanto, a Classe poderá adquirir participação nas Sociedades Investidas em que membros do Gestor e/ou de qualquer empresa ligada ao Gestor façam parte da diretoria e/ou dos conselhos de administração, consultivo ou fiscal.

2.8. A observância, a verificação e a validação dos Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas serão de responsabilidade do Gestor, sem prejuízo da obrigação de comprovação, pelo Gestor ao Administrador, do atendimento a tais critérios, na forma prevista neste Regulamento.

2.9. Os Empreendimentos Imobiliários a serem objeto de investimento direto e/ou indireto por parte da Classe e/ou direto ou indireto por parte das Sociedades Investidas deverão observar, cumulativamente, os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários.

2.10. A observância, a verificação e a validação dos Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários serão de responsabilidade do Gestor, sem prejuízo da obrigação de comprovação ao Administrador do atendimento a tais critérios, na forma prevista neste Regulamento.

2.11. A parcela do Patrimônio Líquido da Classe que não for investida nos Ativos Alvo será alocada em Outros Ativos e/ou em Ativos de Liquidez.

2.12. O Gestor deverá, obrigatoriamente, por si próprio ou por meio de Pessoa Ligada,

coinvestir nos Ativos Alvo junto à Classe no montante equivalente a 10% (dez por cento) do valor total investido pela Classe em cada Ativo Alvo. Tal coinvestimento poderá ser realizado, a exclusivo critério do Gestor, por meio de (a) integralizações de Cotas ou (b) investimento direto em cada Ativo Alvo.

2.13. Não obstante os cuidados a serem empregados pela Classe Única na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos da Classe Única, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou o Coordenador Líder, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

2.14. A Classe Única investirá nos Ativos Alvo, bem como poderá adquirir Outros Ativos e Ativos de Liquidez de emissão de um único emissor, sendo que, além do aqui disposto, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos da Classe Única. O disposto neste item implicará em risco de concentração dos investimentos da Classe Única e em risco de pouca liquidez para a Classe Única, o que poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais à Classe Única e aos Cotistas, tendo em vista, principalmente, que os resultados da Classe Única poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos Empreendimentos Imobiliários e da venda dos Imóveis pelas empresas contratadas pelas Sociedades Investidas para esse fim.

2.15. As receitas auferidas pela Classe Única, em decorrência de seus investimentos nos Ativos integrantes da Carteira, serão incorporados ao patrimônio da Classe Única e serão considerados para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais da Classe Única, (ii) tributos devidos com relação às operações da Classe Única, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

2.16. A Classe Única não poderá operar no mercado de derivativos.

2.17. Os Parceiros poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, nos termos da regulamentação específica, adquirir Cotas até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pela Classe Única.

2.18. Os Imóveis, bens e direitos a serem adquiridos indiretamente pela Classe Única, por meio dos Ativos Alvo, deverão ser objeto de Laudo de Avaliação a ser elaborado periodicamente, em observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e na regulamentação em vigor.

2.19. A política de investimento de que trata este Anexo Descritivo somente poderá ser alterada em casos excepcionais, mediante aprovação prévia dos Cotistas em sede de Assembleia Especial, observado o quórum de deliberação aplicável.

2.20. A Classe Única poderá investir em Empreendimentos Imobiliários e/ou Imóveis gravados com ônus reais, observado o disposto neste Regulamento.

2.21. A Classe poderá investir em Ativos em situação de Conflito de Interesses, mediante aprovação prévia pelos Cotistas, em sede de Assembleia Especial, observado o disposto neste Regulamento e nas disposições legais e regulatórias em vigor.

2.22. As aplicações realizadas na Classe Única não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguros ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

2.23. OS OBJETIVOS DA CLASSE ÚNICA PREVISTOS NESTE CAPÍTULO E NO ANEXO DESCRITIVO, COMO UM TODO, NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO, DA CLASSE ÚNICA, DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR QUANTO À SEGURANÇA, RENTABILIDADE E LIQUIDEZ DOS ATIVOS COMPONENTES DA CARTEIRA DA CLASSE ÚNICA.

2.24. AS APLICAÇÕES REALIZADAS NA CLASSE ÚNICA NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

2.25. A CLASSE ÚNICA PODERÁ ESTAR EXPOSTA A SIGNIFICATIVA CONCENTRAÇÃO EM ATIVOS DE POUCOS EMISSORES, COM OS RISCOS DISTO DECORRENTES.

3. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DA CLASSE

3.1. A administração e a gestão da carteira da Classe Única serão realizadas pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, cujas atribuições, poderes e restrições estão descritos na regulamentação em vigor e neste Regulamento.

4. COMITÊ DE INVESTIMENTOS

4.1. Os Cotistas, mediante deliberação em sede de Assembleia Especial, poderão instalar Comitê de Investimentos a ser composto por 5 (cinco) membros, sendo 3 (três)

membros eleitos pela TFO e 2 (dois) membros eleitos pelo Gestor.

4.2. Os membros do Comitê de Investimentos serão pessoas físicas, com mandato de 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos. Os membros do Comitê de Investimentos poderão, ainda, renunciar ao cargo ou ser substituídos a qualquer tempo por aqueles que os elegeram.

4.3. Os membros do Comitê de Investimentos terão competência para deliberar sobre os Ativos Alvo objeto de investimento pela Classe, ficando, contudo, a atuação do Comitê de Investimentos, como órgão deliberativo, restrita ao estágio inicial de tratativas entre o Gestor, as Sociedades Investidas e/ou os empreendedores e desenvolvedores dos Empreendimentos Imobiliários, cuja seleção tenha sido realizada pelo Gestor durante o Período de Investimento. Para tanto, o Gestor deverá apresentar aos membros do Comitê de Investimentos o Empreendimento Imobiliário que tenha sido por ele selecionado como uma oportunidade de investimento pela Classe, com as informações sobre o ativo então disponíveis ao Gestor, observado o previsto no item 4.9 abaixo. Uma vez aprovada a oportunidade de investimento no respectivo Ativo Alvo pelos membros do Comitê de Investimentos, caberá ao Gestor negociar e definir, a seu exclusivo critério, a estrutura econômica, financeira e jurídica do respectivo investimento.

4.4. A Assembleia Especial por meio da qual os Cotistas deliberarem sobre a instalação do Comitê de Investimento será convocada pelo Gestor ou por Cotistas que representem 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, observados os quóruns de aprovação previstos neste Regulamento.

4.5. Os membros do Comitê de Investimentos reunir-se-ão mediante convocação escrita enviada pelo Gestor com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de Investimentos seja possível e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*).

4.6. As convocações serão dispensadas quando todos os membros do Comitê de Investimentos estiverem presentes à reunião.

4.7. As reuniões do Comitê de Investimentos serão validamente instaladas com a presença de, no mínimo, 3 (três) membros, sendo 2 (dois) membros indicados pela TFO. Cada membro do Comitê de Investimentos terá direito a 1 (um) voto nas deliberações, sendo que as decisões serão fundamentadas e tomadas em reunião por maioria simples de votos dos membros presentes.

4.8. Terão qualidade para comparecer e votar nas reuniões do Comitê de Investimentos

os seus membros, bem como seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos. Na hipótese de exercício do direito de voto por meio de procuradores legalmente constituídos, os respectivos instrumentos de mandato, devidamente formalizados em observância à legislação vigente, deverão prever orientação específica acerca dos votos a serem proferidos com relação a cada uma das matérias a serem apreciadas pelo Comitê de Investimentos.

4.9. Para o bom desempenho do Comitê de Investimentos, é imprescindível que o Gestor envie aos membros do Comitê de Investimentos, com, no mínimo, 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, o material necessário à avaliação da ordem do dia de cada reunião do Comitê de Investimentos.

4.10. O Comitê de Investimentos poderá se reunir pessoalmente ou por meio de conferência telefônica, videoconferência ou outro meio semelhante, sendo válidas as deliberações manifestadas por tais meios e/ou via correio eletrônico.

4.11. Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas atas, as quais serão assinadas pelos membros nelas presentes, cabendo ao Administrador arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimentos até o encerramento da Classe.

4.12. Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

5. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

5.1. Nas assembleias de sociedades e/ou fundos de investimento nos quais a Classe Única detenha participação, o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto, que se encontra disponível no website do Gestor.

5.1.1. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

5.1.2. A política de exercício de direito de voto adotada pelo Gestor pode ser obtida no seu site (<https://www.rbasset.com/>)

6. COTAS

6.1. As Cotas da Classe Única correspondem a frações ideias de seu patrimônio, serão escriturais e nominativas e conferirão aos seus titulares iguais direitos e obrigações.

6.1.1. As Cotas têm o seu valor determinado com base na divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Classe Única ao final de cada dia, observadas as normas contábeis aplicáveis e as disposições do Regulamento e deste Anexo Descritivo.

6.1.2. As Cotas serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas.

6.2. Independentemente da data de integralização, as Cotas integralizadas terão as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável

6.3. As Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta. No ato da subscrição de Cotas, o subscritor: (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta; (ii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento e do prospecto de Cotas, se houver; (iii) assinará Compromisso de Investimento; (iv) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas neste Regulamento, no prospecto de Cotas, se houver, e no Compromisso de Investimento, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo e na Classe, conforme descritos neste Regulamento.

6.3.1. Não haverá limites máximos e mínimos de investimento na Classe, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

6.3.2. A Oferta poderá ser encerrada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, em se verificando a subscrição de Cotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no ato por meio do qual a emissão das Cotas foi aprovada.

6.4. As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão, mediante Chamadas de Capital, nos termos do respectivo Compromisso de Investimento.

6.5. Os Cotistas, ao subscreverem Cotas e assinarem os Compromissos de Investimento, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos itens acima e nos respectivos Compromissos de Investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar à Classe na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos dos itens acima e dos respectivos Compromissos de Investimento, estando também sujeitos ao disposto no item abaixo.

6.5.1. Caso algum Cotista deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos na Classe, mediante integralização de Cotas por ele subscritas, conforme estabelecido neste Regulamento e no respectivo Compromisso de Investimento, o Cotista inadimplente terá seus direitos políticos suspensos, sem prejuízo das demais penalidades dispostas no respectivo

Compromisso de Investimento, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação da Classe, o que ocorrer primeiro.

6.6. O prazo para a realização de Chamadas de Capital será equivalente ao Período de Investimento. Após esse prazo, somente serão admitidas Chamadas de Capital para o pagamento de encargos do Fundo e da Classe, nos termos dos Compromissos de Investimento celebrados pelos Cotistas, limitadas ao valor do capital comprometido individual de cada Cotista.

6.6.1. Os valores objeto dos Compromissos de Investimento deverão ser aportados na Classe, pelos Cotistas, à medida que tais valores sejam necessários para a realização de investimentos pela Classe em Ativos, na forma disciplinada neste Regulamento, ou para o pagamento de despesas e responsabilidades do Fundo e da Classe.

6.6.2. Mediante instruções do Gestor, o Administrador notificará os Cotistas para que realizem a integralização de Cotas subscritas, conforme orientações constantes dos Compromissos de Investimento. A notificação de integralização deverá ser enviada ao Cotista por meio de carta ou correio eletrônico e deverá especificar o montante a ser integralizado pelo Cotista, a data em que o aporte deverá ser realizado e quaisquer instruções adicionais para realização do aporte.

6.7. O montante total da 1ª Emissão será de até 100.000 (cem mil) Cotas, no valor inicial de R\$1.000,00 (mil reais) cada uma, na data de emissão, totalizando o montante de até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), sendo admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão, desde que seja atingido o montante mínimo de 50.000 (cinquenta mil) Cotas, que totalizam R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na data de emissão, sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da regulamentação aplicável.

6.7.1. As Cotas objeto da 1ª Emissão serão totalmente subscritas pelos Cotistas pelo Preço de Emissão e serão integralizadas por meio de Chamadas de Capital, que somente poderão ocorrer durante o Período de Investimento, conforme realizadas pelo Administrador nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento.

6.8. Após a 1ª Emissão, emissões de novas Cotas poderão ser realizadas, nos termos do art. 48, §2º, VII, da parte geral da Resolução CVM 175/22, independentemente de aprovação em sede de Assembleia Especial de Cotistas e de alteração deste Regulamento, até o valor total de emissão de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), mediante autorização dos membros do Comitê de Investimento.

6.8.1. É autorizada a subscrição parcial das Cotas representativas do Patrimônio

Líquido da Classe ofertadas publicamente, bem como o cancelamento do saldo não colocado. Nessa hipótese, o ato por meio do qual a emissão for aprovada deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da respectiva oferta pública de distribuição de Cotas, de forma a não comprometer os investimentos que sejam objeto da Classe.

6.8.2. Caso o valor referido no item acima não seja alcançado, o Administrador deverá, automaticamente, imediatamente, realizar o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações de titularidade da Classe.

6.9. Na hipótese de novas emissões de Cotas, nos termos deste Regulamento, os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas na data da Assembleia Especial por meio da qual for deliberada a emissão ou na data da divulgação de fato relevante, pelo Administrador, informando sobre a emissão, conforme o caso, terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Cotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido da Classe, devendo tal direito ser exercido em até 10 (dez) Dias Úteis.

6.9.1. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado, no prazo descrito no item acima, diretamente por meio dos agentes de custódia autorizados a operar na B3 ou do escriturador, de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela central depositária da B3.

6.9.2. Os Cotistas poderão ceder o seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

6.10. As Cotas somente serão admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente, no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3, conforme o caso, sendo vedado o registro de operações previamente realizadas em ambiente de que trata o artigo 142, IV, da Resolução da CVM nº 135, de 10 de junho de 2022, conforme alterada.

6.11. Não será permitida a negociação, no mercado secundário, de Cotas ainda não integralizadas. As instituições intermediárias de operações no mercado secundário serão responsáveis por atestar a qualificação dos Investidores Qualificados, não sendo, o Administrador, responsável pela verificação de que trata este item.

7. AMORTIZAÇÃO E RESGATE

7.1. As Cotas poderão ser amortizadas, a exclusivo critério do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

7.2. As Cotas serão amortizadas observando-se o disposto a seguir.

7.2.1. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota em cada Data de Apuração, a ser calculado na forma disposta neste Regulamento.

7.2.2. O valor da amortização apurado na Data de Apuração será pago aos Cotistas no 10º (décimo) Dia Útil posterior à respectiva Data de Apuração, levando-se em consideração o disposto no item acima.

7.2.3. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no dia de cada Data de Apuração.

7.2.4. As Cotas serão negociadas ex amortização no Dia Útil imediatamente seguinte ao da respectiva Data de Apuração.

7.2.5. Os pagamentos de amortizações das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizados pelo BACEN.

7.3. Ao final do prazo das Cotas da 1ª Emissão ou quando da liquidação da Classe, todas as Cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das Cotas, as Cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pelos Cotistas em sede de Assembleia Especial, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do patrimônio da Classe Única.

8. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS

8.1. O exercício social da Classe Única tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro de cada ano do mesmo ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

8.2. A apuração do valor dos Ativos que sejam títulos e valores mobiliários, integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

8.3. O critério de precificação dos Ativos que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de precificação dos ativos do Custodiante.

8.4. Os Imóveis, bens e direitos a serem adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de Laudo de Avaliação.

9. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

9.1. Cabe aos Cotistas, reunidos em Assembleia Especial ordinária, deliberarem sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

9.2. Não obstante o acima disposto, a Classe deverá distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestrais, encerrados, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93. A Classe Única poderá levantar balanço ou balancete intermediários, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e na legislação em vigor.

9.3. As Cotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis.

9.4. As distribuições a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas integralizadas, em benefícios de todos os Cotistas, de forma proporcional.

9.5. Os Cotistas farão jus à distribuição de rendimentos apurados pela Classe, em até 10 (dez) Dias Úteis após cada Data de Apuração, durante o Prazo de Duração, a exclusivo critério do Gestor, observando-se o disposto neste Regulamento e sem prejuízo do previsto na Lei nº 8.668/1993.

9.5.1. Os pagamentos de distribuição de rendimentos aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

9.5.2. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de rendimentos os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no dia de cada Data de Apuração.

9.5.3. As Cotas deverão ser negociadas, ex rendimentos, no Dia Útil imediatamente seguinte ao da Data de Apuração.

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DA CLASSE

10.1. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos de titularidade desta Classe e a responsabilidade de cada Cotista estará limitada ao valor de subscrição das Cotas de suas respectivas titularidades.

10.2. Na máxima extensão permitida pela legislação e regulamentação aplicáveis, e para os respectivos fins, inclusive, sem limitação, aqueles de que trata o Código Civil Brasileiro, fica expressamente consignada neste Anexo Descritivo a limitação da responsabilidade: (i) de cada Cotista ao valor subscrito na Classe; e (ii) dos prestadores de serviços essenciais, perante o Fundo e a Classe e entre si, ao cumprimento dos deveres e das responsabilidades particulares de cada um, em quaisquer dos casos sem qualquer solidariedade entre si e nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, e sem prejuízo da responsabilidade do prestador de serviço pelos prejuízos que causar quando proceder com culpa, dolo ou má-fé.

10.3. Caso verifique que o Patrimônio Líquido da Classe Única está negativo, o Administrador deve, imediatamente, (i) suspender a realização da amortização de Cotas; (ii) não realizar novas subscrições de Cotas; (iii) comunicar a existência do Patrimônio Líquido negativo ao Gestor; e (iv) divulgar fato relevante, nos termos do artigo 64 da parte geral da Resolução CVM 175/22.

10.3.1. Após tomadas as medidas previstas na Cláusula acima, o Administrador deverá, em até 20 (vinte) dias, (i) elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com o Gestor, do qual conste, no mínimo: (a) análise das causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo; (b) balancete; e (c) proposta de resolução para o Patrimônio Líquido negativo, que, a critério do Administrador e do Gestor, pode contemplar as possibilidades previstas no §4º, do artigo 122, da parte geral Resolução CVM 175/22, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pelo Fundo, em benefício da Classe Única, exclusivamente para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; e (ii) convocar Assembleia Especial para que os Cotistas deliberem acerca do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo de que trata o item (i) acima, em até 2 (dois) Dias Úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

10.3.2. Após a adoção das medidas previstas acima, caso o Administrador e o Gestor, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe Única, a adoção das medidas referidas no item 10.3.1 acima será facultativa.

10.3.3. Deverão ser observadas, ainda, as seguintes regras:

(i) caso, anteriormente à convocação da Assembleia Especial de que trata o

item 10.3.1 acima, o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, o Gestor e o Administrador ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste item e em seus derivados, devendo o Administrador divulgar novo fato relevante, no qual devem constar o Patrimônio Líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo;

(ii) caso, posteriormente à convocação da Assembleia Especial de que trata o item 10.3.1 acima e anteriormente à sua realização, o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Assembleia Especial deve ser realizada exclusivamente para que o Gestor apresente aos Cotistas o Patrimônio Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item (iii) abaixo;

(iii) na ocorrência da Assembleia Especial de que trata o item 10.3.1 acima, em caso de não aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, os Cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades: (a) cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações das Cotas, hipótese que fica afastada proibição de realização de novas subscrições de Cotas; (b) cindir, fundir ou incorporar a Classe Única a outro fundo de investimento que tenha apresentado proposta já analisada pelo Administrador e pelo Gestor; (c) liquidar a Classe Única, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu Patrimônio Líquido; ou (d) determinar que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;

(iv) o Gestor deve comparecer à Assembleia Especial de que trata o item 10.3.1 acima, na qualidade de responsável pela gestão da carteira de ativos, observado que a sua ausência não impõe ao Administrador qualquer óbice quanto à sua realização;

(v) é permitida, ainda, a manifestação dos credores, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

(vi) caso a Assembleia Especial de que trata o item 10.3.1 acima não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade previstas no item “(iii)” acima, o Administrador deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única.

10.4. A CVM poderá solicitar a declaração judicial de insolvência da Classe Única quando identificar situação na qual seu Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

10.5. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência, o Administrador deve divulgar fato relevante, sendo certo que qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui um Evento de Liquidação da Classe Única.

10.6. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência, o Administrador deve divulgar fato relevante e efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe Única na CVM.

10.6.1. Caso o Administrador não efetue o cancelamento de modo tempestivo, a Superintendência da CVM competente deve efetuar o cancelamento do registro, informando tal cancelamento ao Administrador e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

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

11. RISCOS

11.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo, a Classe e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos neste Regulamento, no informe anual da Classe Única e em eventual Prospecto de Cotas, conforme o caso, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

11.2. Os investimentos de titularidade da Classe, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos Ativos Alvo e/ou aos emitentes dos Ativos de Liquidez e dos Outros Ativos integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou o Coordenador Líder, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos integrantes da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas. Desta forma, não será devido pela Classe, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Coordenador Líder qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento na Classe.

11.3. A Classe, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não garantem rentabilidade associada ao investimento na Classe. A verificação de rentabilidade passada obtida pelas cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário, do passado ou existentes no mercado à época da realização da subscrição das Cotas, não constitui

garantia de rentabilidade aos Cotistas.

11.4. Os Ativos integrantes da Carteira e os Cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, de forma não exaustiva:

Risco de a Classe Ser Genérica:

A Classe não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Período de Investimento, ainda deverão ser selecionados pelo Gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os Critérios de Elegibilidade, os Ativos que deverão compor a Carteira, podendo o Gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Risco de Liquidez:

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda das cotas de sua emissão. Dessa forma, os Cotistas poderão ter dificuldades para vender Cotas no mercado secundário.

Além disso, a Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de Cotas, exceto quando da amortização integral de Cotas e/ou liquidação da Classe, fator este que pode influenciar a liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas:

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco Relativo à Rentabilidade da Classe:

O investimento em cotas de emissão de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo fundo de investimento. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados da Classe e das Sociedades Investidas, provenientes, primordialmente, das vendas dos Imóveis. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações das Sociedades Investidas e da Classe.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe e a data de aquisição dos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Riscos de Descontinuidade:

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que os Cotistas poderão optar pela liquidação antecipada da Classe. Nessas situações, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pela Classe, não sendo devida, pela Classe, pelo Administrador e/ou pelo Gestor, nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos de Diluição dos Cotistas:

A Classe pode vir a precisar de capital adicional, hipótese em que deverá realizar nova emissão de Cotas. Nos termos do Regulamento, é garantido aos Cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas Cotas. Neste contexto, no caso de novas emissões de Cotas, os Cotistas que não venham a exercer seu direito de preferência para a subscrição de novas Cotas estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação na Classe.

Risco dos Ativos Alvo Face à Propriedade dos Empreendimentos Imobiliários:

As Sociedades Investidas e/ou a Classe poderão investir diretamente em Empreendimentos Imobiliários, inclusive adquirindo Imóveis para posterior venda e terrenos para posterior permuta por unidades residenciais. Tal fato não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos Empreendimentos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos integrantes da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

Risco de Concentração da Carteira:

A Classe poderá realizar investimentos em Ativos de emissão de um único emissor, o que implicará em risco de concentração dos investimentos da Classe em um único emissor e em risco de pouca liquidez para a Classe. Além disso, não é possível assegurar que a rentabilidade dos Ativos será aquela esperada pela Classe. Os fatos mencionados acima poderão acarretar perdas patrimoniais à Classe e impactar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relativos aos Outros Ativos e aos Ativos de Liquidez:

Os Outros Ativos e os Ativos de Liquidez estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

Ainda, os Outros Ativos e os Ativos de Liquidez estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez.

A Classe poderá incorrer também em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de instituições e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez em nome da Classe. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez ou das contrapartes nas operações integrantes da Carteira, a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

A precificação dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da Carteira deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado (“*mark-to-market*”), poderão ocasionar variações nos valores dos Outros Ativos e dos

Ativos de Liquidez integrantes da Carteira, resultando em aumento ou redução no valor das Cotas.

Por fim, a Classe aplicará suas disponibilidades financeiras preponderantemente em Ativos Alvo e poderá aplicar parcela de suas disponibilidades financeiras em Outros Ativos e aos Ativos de Liquidez, nos termos do Regulamento. Nessa hipótese, poderá ocorrer o descasamento entre os valores de atualização dos Ativos Alvo e os valores de atualização dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez. A Classe poderá sofrer perdas em razão de tais descasamentos.

Riscos Oriundos de Flutuações no Valor dos Ativos Alvo Integrantes do Patrimônio Líquido da Classe:

O valor dos Ativos Alvo que integrarão a Carteira poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo integrantes da Carteira, o Patrimônio Líquido da Classe pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das Cotas.

Riscos Operacionais:

O não cumprimento das obrigações para com a Classe por parte do Administrador, do Gestor e/ou dos demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe poderá, eventualmente, implicar em falhas nos procedimentos de administração, gestão de carteira, dentre outros, e, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, a consecução da Política de Investimento está diretamente relacionada ao bom desempenho do Gestor, inclusive dos membros de suas respectivas administrações. Não há garantias de que os membros da alta administração do Gestor, cuja performance está fortemente relacionada à consecução da Política de Investimento, permanecerão vinculados ao Gestor. Além disso, não há garantia de que Gestor terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar as suas respectivas administrações. A perda de qualquer dos membros da alta administração do Gestor e a incapacidade do Gestor de contratar profissionais com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa os planos de investimento e os resultados da Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Liquidez dos Ativos Alvo Durante o Prazo de Duração:

Os Ativos Alvo que integrarão a Carteira são ativos com pouca liquidez no mercado, de forma que a Classe poderá encontrar dificuldades de liquidá-los no Prazo de Duração, caso ocorra atraso nas obras ou qualquer outro evento que não permita a liquidez dos

referidos Ativos Alvo durante tal prazo. Nesse caso, os Cotistas poderão receber o resgate de Cotas em ativos ou até mesmo em Empreendimentos Imobiliários, caso haja a liquidação das Sociedades Investidas. Adicionalmente, ainda há o risco de receberem frações ideais de Ativos Alvo, que serão entregues após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação da Classe, podendo impactar de forma negativa o desempenho da Classe e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção:

Os Imóveis que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um Empreendimento Imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal Empreendimento Imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle da Classe e das Sociedades Investidas; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do Empreendimento Imobiliário; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidas, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do Empreendimento Imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados da Classe e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Associados à Concessão de Financiamentos e à Capacidade Financeira dos Compradores:

As Sociedades Investidas devem depender da obtenção de empréstimos bancários para levantar capital adicional a ser utilizado nos Empreendimentos Imobiliários. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos Imóveis também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para as Sociedades Investidas ou para potenciais compradores dos Imóveis, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos do SFH, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade das Sociedades Investidas de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos Imóveis. Não bastasse o exposto acima, caso as Sociedades Investidas não obtenham empréstimos bancários e, portanto, não levantem capital adicional para utilização nos

Empreendimentos Imobiliários, caso os Cotistas optem por não realizar aporte adicional de recursos mediante a subscrição e integralização de novas Cotas para que a Classe adquira Ativos Alvo, os planos de investimento originalmente estabelecidos pela Classe poderão ser afetados de forma adversa e culminar na concentração dos investimentos da Classe em um único ou poucos Empreendimentos Imobiliários.

Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados da Classe, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, os resultados da Classe e das Sociedades Investidas estão diretamente relacionados à venda de Imóveis. Não há garantias de que os adquirentes dos Imóveis terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante a Classe e as Sociedades Investidas relativos à aquisição de Imóveis, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados da Classe e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

Riscos Junto às Companhias Seguradoras:

Os Imóveis poderão ser objeto de seguro, dentro das práticas usuais de mercado, que os protegerão da ocorrência de sinistros. Não se pode garantir, no entanto, que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, as Sociedades Investidas e a Classe poderão sofrer perdas relevantes e poderão ser obrigadas a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe.

Ainda, a Classe e as Sociedades Investidas poderão ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

Riscos de Desapropriação:

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar os Imóveis por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a

eventual desapropriação de qualquer um dos Imóveis que venham a ser adquiridos pelas Sociedades Investidas e/ou pela Classe poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades das Sociedades Investidas e da Classe, bem como suas situações financeiras e resultados. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos Imóveis, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios da Classe e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, para a rentabilidade das Cotas.

Riscos Ambientais:

As operações da Classe e das Sociedades Investidas estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Classe e as Sociedades Investidas, no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios da Classe e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades da Classe e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pela Classe ou por uma Sociedade Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ela atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe e das Sociedades Investidas e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas poderá ser impactada adversamente.

Riscos Jurídicos:

Na qualidade de proprietários dos Imóveis e no âmbito de suas atividades, as Sociedades Investidas e/ou a Classe poderão responder a processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que as Sociedades Investidas e/ou a Classe tenham reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial.

A Classe e as Sociedades Investidas poderão ser partes em demandas judiciais relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que a Classe e/ou as Sociedades Investidas obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios da Classe e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Tributários:

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais, que podem modificar, ou mesmo aumentar, a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário, bem como provocar significativo impacto sobre as regras de tributação atualmente aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. Algumas dessas medidas poderão sujeitar a Classe, as Sociedades Investidas, os Ativos e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei n.º 9.779/99, para que a Classe seja isenta de tributação, é necessário que não aplique recursos em Empreendimentos Imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso tal condição não seja cumprida, a Classe será equiparada a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ), pela Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), pela Contribuição para Financiamento das Seguridade Social (COFINS) e pelo Programa de Integração Social (PIS).

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis à Classe, às Sociedades Investidas e aos Ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados da Classe, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Segundo a Lei n.º 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a

10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 100 (cem) Cotistas.

Ademais, não há nenhuma garantia ou controle efetivo, por parte do Administrador ou do Gestor, de que a Classe e/ou seus Cotistas se enquadrarão nas regras tributárias mais benéficas durante todo o Prazo de Duração.

E, conseqüentemente, não há como garantir que a Classe mantenha, durante o seu Prazo de Duração, no mínimo 100 (cem) Cotistas. Caso a Classe deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os Cotistas que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

Risco de Conflito de Interesses:

O fato de a Classe estar sujeita a situações caracterizadas como de Conflito de Interesses e à aprovação prévia, específica e informada de tais situações pelos Cotistas, em sede de Assembleia Especial, na forma prevista neste Regulamento, não impede contratações de prestadores de serviços e/ou a realização de transação que não reflitam as condições de mercado, o que pode impactar negativamente a rentabilidade da Classe.

A Classe poderá adquirir participação nas Sociedades Investidas em que membros do Gestor e/ou de qualquer Pessoa Ligada ao Gestor façam parte da diretoria, conselhos de administração, consultivo ou fiscal, bem como nas quais o Gestor detenha participação societária. Este Regulamento prevê que o Gestor poderá indicar um ou mais membros para ocuparem posições na administração das Sociedades Investidas que venham a ser objeto de investimento pela Classe. Nesse sentido, a aquisição, pela Classe, de tal participação societária pode vir a representar eventual situação de potencial Conflito de Interesses, o que pode vir a trazer prejuízos aos Cotistas.

O Coordenador Líder contratado para prestação dos serviços de distribuição de Cotas é entidade pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Gestor, o que pode configurar uma situação de potencial conflito de interesses na oferta e, conseqüentemente, em prejuízos aos Cotistas.

Riscos Associados a Fatores Macroeconômicos:

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas de

desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades da Classe, bem como sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

(i) taxas de juros:

O aumento da inflação poderá resultar no aumento da taxa de juros, observado que, num cenário de aumento da taxa de juros, o mercado consumidor poderá se retrair consideravelmente, acarretando uma menor demanda por financiamentos imobiliários e pelos Imóveis. Além disso, o aumento da taxa de juros aumentará o custo do financiamento imobiliário pós-fixado em Taxa Referencial – TR contratada pelas Sociedades Investidas. Por outro lado, um cenário de aumento da taxa de juros poderá resultar numa oferta menor de crédito aos consumidores e, portanto, numa menor demanda pelos Imóveis, bem como resultar numa oferta menor de crédito às Sociedades Investidas, para fins de desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive em virtude do maior risco de crédito associado a financiamentos com custos mais elevados. Todos os fatos mencionados acima poderão impactar diretamente os resultados das Sociedades Investidas e da Classe, bem como a rentabilidade dos Cotistas.

(ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior:

A imposição de eventuais controles cambiais e restrições a remessas de divisas do Brasil para o exterior poderão diminuir o fluxo de investimentos para o Brasil e a oferta de crédito para instituições financeiras e empresas brasileiras, inclusive, mas não se limitando a empresas do setor imobiliário. Os fatos mencionados acima poderão impactar diretamente a economia brasileira, o setor financeiro e o setor imobiliário como um todo, afetando de forma adversa as atividades e os resultados das Sociedades Investidas e da Classe, bem como a rentabilidade dos Cotistas.

(iii) flutuações cambiais:

Eventuais flutuações cambiais poderão gerar efeitos adversos na economia brasileira, podendo acarretar, inclusive, mas não se limitando, o aumento da inflação. Na hipótese de aumento da inflação, a Classe estará exposta, inclusive, aos riscos descritos de forma não taxativa na alínea “(iv)” abaixo, o que poderá impactar diretamente os resultados das Sociedades Investidas e da Classe, bem como a rentabilidade dos Cotistas.

(iv) inflação:

A alta da inflação poderá encarecer a matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e, por conseguinte, aumentar o custo dos Imóveis, o que poderá reduzir a demanda pelos Imóveis, assim como, na hipótese de compromissos de compra e venda de Imóvel indexados à inflação já celebrados, acarretar a inadimplência dos respectivos adquirentes dos Imóveis. O fato mencionado acima poderá impactar diretamente os resultados das Sociedades Investidas e da Classe, bem como a rentabilidade dos Cotistas. Ademais, a alta da inflação poderá resultar no aumento da taxa de juros e nos riscos descritos de forma não taxativa na alínea “(i)” acima.

(v) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos:

As oportunidades de investimento da Classe estão relacionadas à necessidade de capital pelos incorporadores. Num eventual cenário de maior liquidez dos mercados financeiros e de capitais brasileiros, os incorporadores poderão ampliar o seu acesso aos mercados financeiro e de capitais brasileiros, de modo que a sua demanda pelo capital disponibilizado pela Classe poderá reduzir drasticamente, afetando negativamente a capacidade do Gestor de identificar projetos imobiliários com a rentabilidade desejada pela Classe. Além disso, o desenvolvimento dos mercados financeiro e de capitais brasileiros poderá aumentar o interesse de outros participantes do mercado em investimentos com o mesmo grau de risco e retorno buscado pela Classe e, por conseguinte, a competição por projetos imobiliários objeto de investimento pela Classe. Os fatores mencionados acima poderão impactar os resultados das Sociedades Investidas e da Classe, bem como a rentabilidade dos Cotistas.

Um cenário econômico favorável usualmente propicia o aumento da oferta de crédito. O crescimento excessivo da oferta de crédito, por sua vez, poderá gerar o aumento excessivo da demanda por Imóveis e, conseqüentemente, a sobrevalorização dos Imóveis. O surgimento de crises econômicas ou financeiras em outros países poderá resultar num cenário recessivo em escala global, ocasionando, dentre outras coisas, indisponibilidade de crédito, desaceleração da economia e queda abrupta dos preços dos Imóveis. Em meio a esse cenário recessivo, os adquirentes dos Imóveis poderão ser incapazes de honrar com os seus compromissos de pagamento dos Imóveis, bem como poderá haver um descasamento significativo entre o valor do financiamento obtido pelos adquirentes para a aquisição dos Imóveis e o valor dos Imóveis (os quais são geralmente dados em garantia no âmbito dos referidos financiamento), afetando de forma significativa as instituições financeiras financiadoras dos Imóveis, o setor imobiliário e o sistema financeiro nacional como um todo. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma significativa os resultados da Classe e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(vi) política fiscal:

A deterioração da política fiscal brasileira poderá resultar na necessidade de o Governo Federal diminuir consideravelmente seu subsídio ao setor habitacional, inclusive, mas não se limitando a, por meio do orçamento elaborado para a Caixa Econômica Federal. Além disso, a deterioração da política fiscal poderá acarretar a perda de confiança dos investidores, nacionais e internacionais, no Brasil e, dessa forma, a redução substancial do fluxo de investimentos para o Brasil. Os fatores mencionados acima poderão impactar os resultados das Sociedades Investidas e da Classe, bem como a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, a deterioração da política fiscal brasileira poderá resultar em pressão inflacionária e, portanto, num movimento de alta da taxa de juros, sendo que, nessa hipótese, a Classe estará exposta aos riscos descritos de forma não taxativa na alínea “(i)” acima.

(vii) política habitacional:

O setor imobiliário brasileiro depende de forma significativa do SFH, sendo que qualquer alteração no SFH, inclusive, mas não se limitando a, em relação à obrigatoriedade da alocação de recursos da poupança para o SFH, poderá impactar significativamente o ciclo de financiamentos e a demanda do setor imobiliário. Da mesma forma, a alteração da rentabilidade atribuída aos recursos alocados na poupança ou de qualquer outra variável aplicável à poupança, tal como na tributação, também poderá impactar o setor imobiliário. Os fatores mencionados acima poderão impactar os resultados das Sociedades Investidas e da Classe, bem como a rentabilidade dos Cotistas.

(viii) instabilidade social e política:

Eventual instabilidade social e política poderá acarretar a perda de confiança dos investidores, nacionais e internacionais, no Brasil, e, dessa forma, a redução substancial tanto do fluxo de investimentos doméstico quanto do fluxo de investimentos para o Brasil. Esse fator poderá impactar os resultados das Sociedades Investidas e da Classe, bem como a rentabilidade dos Cotistas.

(ix) crescimento do PIB e da renda per capita:

O desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e a venda dos Imóveis dependem diretamente do contínuo crescimento econômico do Brasil (Produto Interno Bruto - PIB) e da renda *per capita*. Eventual revisão negativa das projeções de crescimento econômico do Brasil e da renda *per capita* poderão resultar, inclusive, mas não se limitando a, na queda do poder aquisitivo da população brasileira, da oferta de crédito para o consumidor e para os Empreendimentos Imobiliário, bem como na demanda pelos Imóveis. Os fatores mencionados acima poderão impactar de forma significativa os resultados das Sociedades Investidas e da Classe, bem como a rentabilidade dos Cotistas.

(x) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A recente alteração de Presidente da República poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando a, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário.

Vale mencionar, ainda, que o cenário da alteração presidencial envolve, usualmente, um clima de bastante ansiedade e expectativa em relação ao futuro do País, principalmente por parte de investidores nacionais e estrangeiros, preocupados, inclusive, mas não se limitando a, com o futuro da política econômica do Brasil. A simples expectativa de alteração da forma de condução da política brasileira pelo novo Presidente da República, inclusive no que diz respeito à política econômica, poderá afetar de forma adversa o ânimo de investidores nacionais e estrangeiros em relação a investimentos no Brasil, o que poderá afetar as variáveis da economia brasileira mencionadas nas alíneas acima.

Os fatos mencionados acima poderão impactar diretamente e de forma significativa as atividades e os resultados da Classe e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente a rentabilidade dos Cotistas.

Em linhas gerais, a incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, bem como do mercado imobiliário. Dessa maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Classe e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados ao Ambiente Macroeconômico Internacional:

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.

No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado

financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades da Classe e das Sociedades Investidas, bem como a rentabilidade dos Cotistas.

Risco da Aquisição de Empreendimentos Imobiliários que não estejam submetidos a Patrimônio de Afetação:

A Classe poderá adquirir, diretamente, Empreendimentos Imobiliários que não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei n.º 4.591/64. Adicionalmente, o investimento em tais Empreendimentos Imobiliários pode se dar de forma indireta, mediante a aquisição de Sociedades Investidas, as quais poderão, eventualmente, vir a falir ou se tornar insolvente.

Nas hipóteses citadas no parágrafo acima, bem como na hipótese de os incorporadores dos Empreendimentos virem a falir ou se tornar insolventes, caso os Empreendimentos Imobiliários não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei n.º 4.591/64, o terreno e as edificações construídas sobre tal Empreendimento Imobiliário, assim como os investimentos financeiros e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno, não estarão segregados para beneficiar a construção de tal incorporação, confundindo-se com os demais ativos de titularidade do incorporador e/ou da Sociedade Investida.

Ocorrido esse fato, os Empreendimentos Imobiliários podem ter a sua construção prejudicada, uma vez que, para seu desenvolvimento, não haverá segregação do patrimônio geral em patrimônio de afetação, não sendo submetido, portanto, a critérios especiais e não tendo um desenvolvimento econômico próprio. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe e/ou das Sociedades Investidas, conforme o caso, poderão ser impactados adversamente, afetando, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de não pagamento de rendimentos aos Investidores durante o Período de Investimento:

Durante o Período de Investimento, é possível que a Classe não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados exemplificativamente a seguir: (i) o fato de os Empreendimentos Imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos Ativos Alvo; e (iii) não distribuição de dividendos pelas Sociedades Investidas, tendo em vista que os

Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento por tais Sociedades Investidas ainda estarão em fase de construção.

Risco de Descasamento da rentabilidade dos Ativos com as obrigações assumidas pela Classe e pelas Sociedades Investidas:

As Sociedades Investidas poderão assumir obrigações perante terceiros, pecuniárias (financiamentos) ou não (aquisição de material de construção, por exemplo), sendo que referidas obrigações estarão sujeitas a indexadores que poderão variar de forma significativa dos indexadores utilizados para remunerar os Ativos. Dessa forma, poderá ocorrer o descasamento entre os indexadores das obrigações assumidas pelas Sociedades Investidas e os indexadores da remuneração dos Ativos, o que poderá impactar diretamente as atividades da Classe e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Regularização dos Imóveis:

Enquanto os instrumentos de aquisição dos Imóveis não tiverem sido registrados no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, inclusive, conforme o caso, em nome das Sociedades Investidas, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existe o risco dos Imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos Imóveis para o patrimônio de afetação, caso existente, de cada Empreendimento Imobiliário ou das Sociedades Investidas. Essa situação pode impactar os planos de investimento da Classe e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Regulatórios:

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados Imóveis pela Classe e/ou pelas Sociedades Investidas poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar em aumento de custos e limitar a estratégia da Classe e das Sociedades Investida, afetando adversamente as atividades da Classe e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um Imóvel por uma Sociedade Investida e antes do desenvolvimento

do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe e das Sociedades Investidas poderão ser impactados adversamente, assim como, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Relacionados à Prestação de Serviços Públicos:

A Classe e/ou as Sociedades Investidas desenvolverão Empreendimentos Imobiliários envolvendo a construção de Imóveis para posterior venda e/ou permuta. Os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das operações da Classe e das Sociedades Investidas, acarretando inclusive aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que os Imóveis estejam prontos para venda, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de venda.

Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais ao regular desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e ao funcionamento dos Imóveis poderá gerar efeitos adversos nos resultados da Classe e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, efeitos adversos nos resultados da Classe e na rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Caso Fortuito e Força Maior:

Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração dos Ativos Alvo integrantes da Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Alvo, incluindo os Imóveis e outros bens relacionados aos Empreendimentos Imobiliários, bem como outros ativos que venham a ser objeto de investimento pelas Sociedades Investidas. Portanto, os resultados da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

Riscos de Despesas extraordinárias Relacionadas aos Imóveis:

A Classe e/ou as Sociedades Investidas, na qualidade de proprietárias dos Imóveis, estarão eventualmente sujeitas ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, benfeitorias exigidas por órgãos e autoridades públicos na região afetada pelos respectivos Empreendimentos Imobiliários, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Tais fatores poderão resultar em

despesas adicionais e prejudicar as atividades e a situação econômica das Sociedades Investidas e da Classe, bem como a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Precificação dos Imóveis:

O objetivo da Classe contempla a aquisição de Imóveis, direta ou indiretamente, para posterior venda. Nos termos do Regulamento, será elaborado Laudo de Avaliação no âmbito da aquisição de Imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos Imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de Ativos Alvo. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de Imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos Imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos Imóveis, as Sociedades Investidas e/ou a Classe poderão ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos Imóveis, os quais, conseqüentemente, poderão ser avaliados e adquiridos pelas Sociedades Investidas e/ou pela Classe por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível. Tal situação poderá aumentar os custos dos Empreendimentos Imobiliários e impactar negativamente os resultados da Classe e das Sociedades Investidas, assim como, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Competitividade do Setor Imobiliário:

O setor imobiliário no Brasil é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com as Sociedades Investidas e/ou com a Classe (i) na aquisição dos Imóveis, (ii) na tomada de empréstimos bancários para o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários e (iii) na busca de compradores em potencial. Além disso, companhias nacionais e estrangeiras, nesse último caso inclusive mediante alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Classe e das Sociedades Investidas adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para venda de maneira significativa, as atividades da Classe e das Sociedades Investidas poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, outros incorporadores captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode levar a uma maior demanda por terrenos e, conseqüentemente, um aumento nos preços dos Imóveis e uma diminuição no número de terrenos disponíveis localizados em áreas de interesse da

Classe e das Sociedades Investidas. Tal aumento de atividades no setor imobiliário também pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, conseqüentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades residenciais a serem comercializadas pelas Sociedades Investidas e/ou pela Classe. Se as Sociedades Investidas e/ou a Classe não forem capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados da Classe, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, o crescimento da competição no setor imobiliário poderá alterar a forma de pagamento dos Imóveis, inclusive em relação ao pagamento de sinal e das parcelas devidas durante a fase de construção. Tendo em vista que as Sociedades Investidas e/ou a Classe necessitam de forma significativa dos recursos decorrentes do pagamento do sinal e das parcelas devidas na fase de construção, qualquer alteração neste formato de pagamento poderá afetar de forma adversa a capacidade da Classe e das Sociedades Investidas de financiarem o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e, dessa forma, gerar a rentabilidade originalmente planejada, podendo impactar os planos de investimento e os resultados da Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Envolvendo mais de um Empreendimento Imobiliário por Sociedade Investida:

A Classe deterá participação societária nas Sociedades Investidas, as quais, por sua vez, poderão realizar investimentos em mais de um Empreendimento Imobiliário ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira da Sociedade Investida seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único Empreendimento Imobiliário, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais Empreendimentos Imobiliários. Assim, o desempenho negativo de um Empreendimento Imobiliário poderá diminuir o potencial rendimento dos demais Empreendimentos Imobiliários.

Além disso, as Sociedades Investidas poderão outorgar garantias no âmbito dos financiamentos por elas contratados para o desenvolvimento de determinado Empreendimento Imobiliário, tais como fiança bancária. Na hipótese de desempenho negativo do Empreendimento Imobiliário, a Sociedade Investida poderá ter dificuldade para honrar os compromissos financeiros assumidos para o desenvolvimento do respectivo Empreendimento Imobiliário, o que poderá ensejar, inclusive, a execução da garantia. Nesse contexto, os planos de investimento originalmente estabelecidos para os demais Empreendimentos Imobiliários da Sociedade Investida poderão ser afetados diretamente.

Os fatos mencionados acima poderão impactar negativamente o resultado da Classe e das Sociedades Investidas, assim como, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de dificuldade para Negociar os Imóveis:

O sucesso dos Empreendimentos Imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando a, a formação do preço dos Imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos Imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para as Sociedades Investidas e/ou a Classe realizarem a venda dos Imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho das Sociedades Investidas e da Classe, assim como, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Além disso, a superveniência de condições muito desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda dos Imóveis, hipótese em que a Classe poderá ser liquidada e os Cotistas poderão receber Ativos Alvo como forma de pagamento da amortização de Cotas, podendo incorrer em perdas maiores.

Riscos Envolvendo os Parceiros, Incorporadores, Construtoras e Prestadores de Serviços Responsáveis Pelo Desenvolvimento e Implementação dos Empreendimentos Imobiliários:

A participação do Parceiro no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários é imprescindível à consecução da Política de Investimento e, portanto, ao alcance do objetivo da Classe. Não há garantias de que os Parceiros terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito das Sociedades Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários poderá ser totalmente comprometido. Além disso, a Classe e/ou as Sociedades Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos Parceiros, inclusive no que diz respeito a financiamentos à produção contratados no âmbito das Sociedades Investidas. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma significativa os planos de investimento e resultados da Classe e das Sociedades Investidas, assim como, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

Os Empreendimentos Imobiliários serão desenvolvidos, especialmente, mediante a participação de incorporadores. Não há garantias de que os incorporadores cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Classe e as Sociedades Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, a Classe e/ou as Sociedades Investidas poderão ser demandadas por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos incorporadores. Os fatos mencionados

acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados da Classe e das Sociedades Investidas, assim como, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

O objetivo da Classe contempla a construção de Imóveis para posterior venda e/ou permuta. Não há garantias de que as construtoras responsáveis pela construção dos Imóveis cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Classe e as Sociedades Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito da construção dos Imóveis, hipóteses em que o desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, a Classe e/ou as Sociedades Investidas poderão ser demandadas por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelas construtoras. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados da Classe e das Sociedades Investidas, assim como, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

A Classe e as Sociedades Investidas contratarão prestadores de serviços indispensáveis ao regular e bom desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Classe e as Sociedades Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, a Classe e/ou as Sociedades Investidas poderão ser demandadas por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos referidos prestadores de serviços com relação aos serviços contratados no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados da Classe e das Sociedades Investidas, assim como, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

Os incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários poderão atuar também como construtores no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, fato este que poderá gerar conflito de interesses no desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários, uma vez que o incorporador é responsável por fiscalizar a construção. Referida situação poderá prejudicar a regular fiscalização da construção pelo incorporador, inclusive no que diz respeito a aspectos técnicos e financeiros da construção. O fato mencionado acima poderá impactar, inclusive, nos custos e no cronograma dos Empreendimentos Imobiliários, nos resultados da Classe e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, nos rendimentos dos Cotistas.

Não há garantias de que os incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários oferecerão à Classe e às Sociedades Investidas os melhores Empreendimentos Imobiliários de seu portfólio, os quais poderão, ainda, ser apresentados a outros investidores, inclusive

concorrentes da Classe e das Sociedades Investidas. A não disponibilização dos melhores negócios para a Classe e para as Sociedades Investidas poderá refletir de forma negativa em seus investimentos e resultados e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

Os Empreendimentos Imobiliários poderão ser desenvolvidos em parceria com os Parceiros, de forma que o sucesso na identificação de Parceiros e oportunidades de parceria é fundamental para os objetivos da Classe. A eventual dificuldade, por parte da Classe, em identificar Parceiros e/ou oportunidades atraentes poderá limitar o acesso da Classe ao mercado imobiliário, reduzindo sua capacidade de desenvolver os Empreendimentos Imobiliários nos termos previstos. O fato mencionado acima poderá impactar de forma significativa os planos de investimento e os resultados da Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os potenciais Parceiros poderão ter acesso a outras fontes de financiamento no mercado de capitais e no mercado financeiro, além da celebração de operações com a Classe e com as Sociedades Investidas, o que poderá levar esses potenciais Parceiros a optarem por uma dessas fontes de recursos para o desenvolvimento de seus próprios projetos imobiliários, afetando a capacidade da Classe e das Sociedades Investidas de identificar Parceiros e negociar e realizar parcerias. A hipótese descrita poderá impactar negativamente o plano de investimentos e os resultados da Classe e das Sociedades Investidas, assim como, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos da Concentração em Ativos de Emissão de uma Única Sociedade Investida:

A Classe poderá investir em Ativos Alvo, conforme aplicável, de emissão de uma única Sociedade Investida, de modo que todos os Empreendimentos Imobiliários poderão sujeitar-se a uma única estrutura de governança corporativa. A existência de qualquer conflito ou discordância em relação à forma de condução da Sociedade Investida poderá afetar negativamente os Empreendimentos Imobiliários. O fato mencionado acima poderá impactar de forma adversa os planos de investimentos e os resultados da Classe e das Sociedades Investidas, assim como, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Concentração em poucos Empreendimentos Imobiliários e Incorporadores:

A Classe e as Sociedades Investidas poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento da Classe ou das Sociedades Investidas, a diversificação dos investimentos em inúmeros Empreendimentos Imobiliários, desenvolvidos por diferentes incorporadores, dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem nos Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários e da capacidade da Classe das Sociedades Investidas de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. A Classe e as Sociedades Investidas poderão ter dificuldade em

identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pela Classe e pelas Sociedades Investidas, o que poderá impactar de forma negativa os planos de investimento e os resultados da Classe e das Sociedades Investidas, assim como, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Pouca Diversificação Regional:

A diversificação dos investimentos da Classe e das Sociedades Investidas em Empreendimentos Imobiliários localizados em diferentes cidades ou regiões dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento e da capacidade da Classe e das Sociedades Investidas de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. A Classe e as Sociedades Investidas poderão ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que, de acordo com os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários, poderão concentrar seus investimentos em uma única cidade ou região ou em um número restrito de cidades ou regiões, na eventualidade de os investimentos virem a ser realizados na região sudeste, concentrando o risco de crédito e de desempenho assumido pela Classe. Nessa hipótese, os resultados da Classe poderão depender, exclusivamente, dos fundamentos econômicos de uma única cidade ou região ou de um número restrito de cidades ou regiões, impactando de forma negativa o plano de investimentos e os resultados da Classe e das Sociedades Investidas, assim como, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Redução da Participação nos Empreendimentos Imobiliários:

A Classe poderá ter sua participação direta ou indireta em Empreendimentos Imobiliários reduzida em função de exercício de opção de compra eventualmente outorgada pela Classe e/ou pelas Sociedades Investidas aos respectivos incorporadores.

Desse modo, os Cotistas devem estar cientes de que, em algumas situações, a decisão de desinvestimento pode estar atrelada a uma opção única e exclusiva dos incorporadores, não havendo qualquer garantia de que será possível reinvestir tais recursos a mesma taxa anteriormente aplicada, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados da Classe e das Sociedades Investidas, assim como, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, tal fato poderá ensejar a amortização antecipada das Cotas em montante equivalente aos recursos desinvestidos. Nessa última hipótese, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir seus recursos à mesma taxa praticada pela Classe.

A Classe não tem qualquer garantia de rentabilidade:

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Outros eventos que podem impactar os resultados da Classe:

A Classe poderá estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios, tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e/ou aos Ativos Alvo, alteração da política econômica e a decisões judiciais. Os eventos mencionados acima poderão impactar diretamente as atividades e resultados da Classe e das Sociedades Investidas, assim como, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de “Seleção Adversa”:

O Gestor atua na gestão e seleção de ativos de outros veículos de investimento, inclusive fundos de investimento, cujas políticas e estratégias de investimento são similares às da Classe. Não há garantia de que haja Ativos Alvo no mercado suficientes para compor adequadamente as carteiras de todos esses veículos de investimento geridos pelo Gestor. Esse fator, aliado à relativa discricionariedade do Gestor de tomar as decisões de investimento, podem não garantir que determinados Ativos Alvo sejam adquiridos pela Classe, o que pode prejudicar a sua rentabilidade.

O Estudo de Viabilidade foi Elaborado pelo Gestor

O estudo de viabilidade apresentado por ocasião da oferta de Cotas foi elaborado pelo Gestor. Nesse sentido, o investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas, na medida em que o referido estudo de viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da Carteira e não por um terceiro independente.

12. DESPESAS E ENCARGOS DA CLASSE

12.1. As despesas e os encargos da Classe Única são aqueles especificados no Capítulo 10 do Regulamento.

12.2. Em acréscimo ao disposto na parte geral do Regulamento, constituem encargos da Classe as seguintes despesas:

- (i) Taxa de Performance, se houver;
- (ii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham

seu patrimônio;

(iii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do artigo 27 do Anexo Normativo III;

(iv) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;

(v) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

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

(vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III.

13. CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada dos Cotistas, reunidos em Assembleia Especial, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III.

13.2. Não poderão votar nas Assembleias Gerais ou Especiais os Cotistas que estejam em situação que configure Conflito de Interesses, ressalvadas as hipóteses em que (i) os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no fundo, na classe ou subclasse, conforme o caso, as pessoas conflitadas, ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, da mesma Classe ou Subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada por meio da própria Assembleia Geral ou Assembleia Especial, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador.

14. LIQUIDAÇÃO

14.1. Sem prejuízo do disposto nos itens abaixo, na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Liquidação, a Classe interromperá quaisquer novos investimentos e o Administrador convocará imediatamente Assembleia Especial para que os Cotistas deliberem sobre eventual liquidação da Classe e, conforme o caso, acerca dos procedimentos e prazos referentes à sua liquidação.

14.1.1. Por meio da Assembleia Especial mencionada no item acima, os Cotistas poderão deliberar por não liquidar a Classe, observado o quórum de deliberação constante deste Anexo Descritivo.

14.1.2. Na hipótese de (i) não instalação da Assembleia Especial de que trata os

itens acima por falta de quórum ou (ii) aprovação, pelos Cotistas, da liquidação da Classe, o Administrador deverá dar início imediato aos procedimentos referentes à liquidação da Classe, em observância à regulamentação aplicável.

14.1.3. Independentemente do disposto acima, o pagamento do produto da liquidação da Classe aos Cotistas deverá ser realizado no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data da realização da Assembleia Especial por meio da qual for deliberada a liquidação da Classe e somente após deduzidas as despesas e encargos da Classe, inclusive a Taxa de Performance, caso existente, devendo ser observados os procedimentos estabelecidos pelos Cotistas por meio da respectiva Assembleia Especial.

14.2. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Especial de que trata o item 14.1. acima, nos termos deste Anexo Descritivo.

14.3. Em qualquer hipótese, a partilha do patrimônio da Classe deverá observar o percentual da participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido da Classe.

14.4. Após a partilha do Patrimônio Líquido da Classe, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento da Classe, no prazo de 15 (quinze) dias, em observância ao procedimento previsto na regulamentação aplicável.

14.5. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a Carteira, os Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de propriedade de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar a Classe perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste artigo, serão ainda observados os seguintes procedimentos:

(i) o Administrador deverá notificar os Cotistas, na forma estabelecida neste Regulamento, para que estes elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de Ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma aqui disposta, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes

ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro;

(ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio acima referido no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver; e

(iii) o Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da Carteira pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados da notificação referida no inciso (i) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado esse prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira, na forma prevista no artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

14.6. A regra de constituição de condomínio prevista no item acima é aplicável também às amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

15. TRIBUTAÇÃO

15.1. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso a Classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação, a Classe será tributada como pessoa jurídica, nos termos da Lei nº 9.779/99. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, o Gestor envidará melhores esforços para que (i) a Classe receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

15.2. Os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (iv) as Cotas sejam admitidas

à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

15.3. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.

15.4. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do imposto de renda, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação;

15.5. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

Rio de Janeiro, 26 de junho de 2025.

*** **