

REGULAMENTO

DO

CAPITAL RS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 35.725.659/0001-90

Datado de
06 de junho de 2025

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO.....	3
CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS .	10
CAPÍTULO IV – DA ASSEMBLEIA GERAL.....	19
CAPÍTULO V – DOS ENCARGOS DO FUNDO	22
CAPÍTULO VI – DAS INFORMAÇÕES.....	24
CAPÍTULO VII – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	26
CAPÍTULO VIII – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO.....	26
CAPÍTULO X – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	28
CAPÍTULO XI– COMITÊ DE INVESTIMENTOS.....	30
CAPÍTULO XII – DISPOSIÇÕES FINAIS	34
ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO CAPITAL RS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.	35
CAPÍTULO I - CARACTERÍSTICAS DA CLASSE ÚNICA	35
CAPÍTULO II - DAS COTAS, DAS SUBCLASSES, EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO, RESGATE E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS.....	36
OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE.....	36
CAPÍTULO III - DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	43
CAPÍTULO IV - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	44
CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO.....	47
CAPÍTULO VI - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS.....	47
CAPÍTULO VII - CONFLITO DE INTERESSES.....	49
CAPÍTULO VIII - DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS, PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E INSOLVÊNCIA DA CLASSE.....	50
CAPÍTULO IX - EXERCÍCIO SOCIAL	50
CAPÍTULO X - DAS INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E ORIGATÓRIAS.....	51
CAPÍTULO XI - FATORES DE RISCO	51

REGULAMENTO DO
CAPITAL RS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 35.725.659/0001-90

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. O CAPITAL RS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, com prazo de duração indeterminado, disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668”), Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) e seu Anexo Normativo III, e regido por este regulamento do Fundo (“Regulamento”), seus anexos das respectivas classes (“Anexos”), seus apêndices das respectivas subclasses (“Subclasses” e “Apêndices”, respectivamente), se houver, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES

2.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

“1ª Emissão”:

Tem o significado que lhe é atribuído no item 2.10 deste Regulamento;

“Administrador”

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de

administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355 – 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40;

“Assembleia Geral de Cotistas”:

É a assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo IV deste Regulamento;

“Ativos”:

São os Ativos Alvo e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;

“Ativos Alvos”:

Os Imóveis, Direitos Reais sobre Imóveis, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário – FII que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a fundos de investimento imobiliários, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM, quando referidos em conjunto;

“Ativos de Renda Fixa”:

São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cotas de fundo de investimento de liquidez diária e letras de crédito imobiliário;

“Auditor Independente”:

Prestador de serviços de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários contratado pelo Fundo;

“B3”:

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

“Cotas”:

Todas as cotas de emissão do Fundo;

“Cotas em Circulação”

Total de Cotas emitidas pelo Fundo então vigentes, que não tenham sido canceladas;

“Cotas ”

São as Cotas do Fundo, individualmente denominadas “Cota”, cujas características e direitos, bem como as condições de emissão, subscrição,

	integralização, remuneração, amortização e resgate estão descritos no Capítulo II do Anexo Descritivo e nos respectivos Suplementos;
“ <u>Cotistas</u> ”:	Todos e quaisquer detentores de Cotas do Fundo;
“ <u>Prestadores de Serviços Essenciais</u> ”	Administrador e Gestor do Fundo.
“Conflito de interesse”	significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da RCMV 175.
“Consultoria Especializada	RLW PARTICIPACOES EIRELI , empresa sediada em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Xavantes, 719, loja 1103 A, no Bairro do Brás, CEP 03027-900, inscrita no CNPJ 89.372.288/0001-39.
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Distribuição</u> ”	Cada data de distribuição de resultados do Fundo, a qual será mensalmente, a critério do Gestor, conforme disposto no item 4.1.6. deste Regulamento;
“ <u>Data de Cálculo</u> ”:	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas aos Cotistas;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;

“Direitos Reais”:

Quaisquer direitos reais relacionados a Imóveis, incluindo especificamente o direito de superfície de construir ou de plantar no Imóvel de propriedade do Proprietário, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis;

“Encargos do Fundo”:

São os custos e despesas descritas no item 5.1 deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do Patrimônio Líquido do Fundo;

“Evento de Amortização Antecipada”

Eventos de amortização antecipada integral ou parcial das Cotas;

“Fundo”:

CAPITAL RS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 35.725.659/0001-90;

“Gestor”:

TERCON INVESTIMENTOS LTDA., Empresa situada à Rua Américo Brasiliense, 1765, conjuntos 31/32, CEP 04715-005, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 09.121.454/0001-95, devidamente autorizada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários como administradora

de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 9.815 de 28/04/2008.

“Imóveis”:

Terrenos sem edificações e/ou imóveis de natureza comercial (notadamente (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais; e (ii) centros de distribuição e logísticos), a serem destinados ao setor de comércio e serviços.

“Investidores Qualificados”:

Investidores assim definidos na legislação vigente.

“Investidores Profissionais”

Investidores assim definidos na legislação vigente;

“IPCA”:

É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo adotando metodologia de apuração e cálculo semelhante;

“Laudo de Avaliação”:

Laudo de avaliação dos Imóveis que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com a RCVM 175, previamente à aquisição dos Imóveis, bens, direitos, títulos e valores mobiliários;

<u>“Lei nº 8.668/93”</u> :	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
<u>“Lei nº 9.779/99”</u> :	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
<u>“Patrimônio Líquido”</u> :	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o item 8.1 do Regulamento;
<u>“Política de Investimento”</u> :	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, descrita nos itens 2.1 e seguintes do Anexo Descritivo;
<u>“Regulamento”</u> :	O presente instrumento, que disciplina o funcionamento do Fundo;
Resolução CVM nº 160/22	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
Resolução CVM nº 175/22	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;
Anexo III da RCVM nº 175/22	Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre os Fundos de Investimento Imobiliários.

<u>“Reserva de Contingência”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído no item 4.1.2, deste Regulamento;
<u>“Resultado”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído no item 4.1.1 deste Regulamento;
<u>“Taxa de Administração”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído no item 3.1 do Anexo Descritivo;
<u>“Taxa de Gestão”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído no item 3.3 do Anexo Descritivo;
<u>“Valor da Cota”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído no item 2.8. do Anexo Descritivo.

CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

3.1. Administração. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355 – 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40.

3.2. Gestão. As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela **TERCON INVESTIMENTOS LTDA.**, Empresa situada à Rua Américo Brasiliense, 1765, conjuntos 31/32, CEP 04715-005, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº

09.121.454/0001-95, devidamente autorizada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 9.815 de 28/04/2008, que possui discricionariedade total para tomar decisões de investimento com relação à aquisição, manutenção ou disposição dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, com aprovação do Comitê de Investimento. O Gestor deverá recomendar à Instituição Administradora a aquisição dos Ativos, em conformidade com a Política de Investimento, e ainda, desempenhar as seguintes atividades: (i) gestão do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária; e (ii) análise e atualização dos Laudos de Avaliação, na forma prevista neste Regulamento.

3.3. Auditoria. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

3.4. Consultoria Especializada: RLW PARTICIPACOES EIRELI, empresa sediada em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Xavantes, 719, loja 1103 A, no Bairro do Brás, CEP 03027-900, inscrita no CNPJ 89.372.288/0001-39 cujos deveres e obrigações estão previstos nos respectivos contratos de prestação de serviços firmados com o Fundo.

3.5. Limitações da Instituição Administradora. A Instituição Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis e constantes deste regulamento, tem poderes para representar o Fundo e exercer todos e quaisquer direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, observado que, com relação às decisões de investimento, sua atuação será limitada a execução das recomendações emanadas pelo Gestor.

3.6. Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Instituição Administradora. A Instituição Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

3.6.1. Na hipótese de renúncia, ficará a Instituição Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta e sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis e os Direitos Reais integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

3.6.2. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, ou à CVM, a convocação de referida assembleia.

3.6.3. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de novo administrador.

3.6.4. Após a averbação referida no item 5.5.1., inciso “ii”, acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

3.6.5. Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições da RCV 175.

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

3.7.1. Incluem-se entre as obrigações da Administradora, além das demais previstas nos Artigos 83 e seguintes da Parte Geral e nos Artigos 25 e seguintes do Anexo III, da Res. CVM 175:

- (a)** controladoria do ativo e do passivo do Fundo;
- (b)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (i) o registro de Cotistas; (ii) o livro de Atas das Assembleias de Cotistas; (iii) o livro ou lista de presença de Cotistas; (iv) os pareceres do auditor independente; e (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

- (c) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas no mercado organizado;
- (d) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (e) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;
- (f) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, sejam os definidos como essenciais ou não, inclusive os contratados pela Gestora, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;
- (g) manter serviço de atendimento aos Cotistas, sendo responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;
- (h) monitorar os Eventos de Liquidação Antecipada;
- (i) cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas;
- (j) contratar o Auditor Independente, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis.
- (k) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos à Classe de cotas;
- (l) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

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

- (a) distribuição primária de cotas;

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

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

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

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

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

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

- (a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de cotas;
- (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de cotas;
- (c) abrir e movimentar contas bancárias;
- (d) representar a Classe de cotas em juízo e fora dele;
- (e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;

- (f)** selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de cotas, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;
- (g)** providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (i)** não integram o ativo do Administrador;
 - (ii)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (iii)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (iv)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (v)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (vi)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas;
- (h)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (i)** a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo ou da Classe; e
 - (ii)** os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Res. CVM 175, quando for o caso;
 - (vii)** receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
 - (viii)** custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
 - (ix)** fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem Ativos da Classe.

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

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

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

3.10. São obrigações do Gestor:

- (i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos;
- (ii) selecionar os Ativos que possam ser adquiridos pela Classe, observado o disposto neste Regulamento e no Anexo da Classe;
- (iii) praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Ativos;
- (iv) monitorar os Ativos integrantes da carteira da Classe;
- (v) supervisionar a performance da Classe;
- (vi) elaborar, relatórios periódicos das atividades da Classe, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista no Regulamento, no Acordo Operacional e na regulamentação em vigor;

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

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

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

Responsabilidade dos Prestadores De Serviços

3.12. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM 175, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento.

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

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

3.15. Sem prejuízo das obrigações dispostas na regulamentação e na autorregulação, compete ao responsável pela distribuição de Cotas verificar com a máxima diligência na sua seleção: (i) o perfil adequado do investidor; (ii)

atendimento às determinações quanto à prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro; (iii) adequado esclarecimento quanto à Classe específica que o investidor aportará, detalhando entre outros, riscos, taxas e responsabilidade pelo patrimônio negativo.

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

CAPÍTULO IV – DA ASSEMBLEIA GERAL

4.1. Assembleia Geral de Cotistas. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição da Instituição Administradora e do Gestor;
- IV. Emissão de novas cotas;
- V. Eleição de substitutos da Instituição Administradora e/ou do Gestor;
- VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- VIII. Salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- IX. Apreciação do Laudo de Avaliação de bens, direitos, títulos e valores mobiliários utilizados na integralização de Cotas;
- X. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;

XI. Aumento dos Encargos do Fundo;

XII. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e

XIII. Alteração do prazo de duração do Fundo.

XIV. Criação do Comitê de investimento, nomeação e alteração dos membros.

4.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do item 4.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

4.1.2. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço e telefone ou envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

4.1.2.1. As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

4.2. Convocação. A primeira convocação das assembleias de cotistas 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.

4.2.1. Independentemente das formalidades previstas no item 9.2, acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

4.2.2. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Instituição Administradora ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

4.3. Ordem do Dia. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

4.4. Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

4.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

4.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no item 3.1.7, acima.

4.5. Voto. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

4.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item 4.4 acima e na legislação e normativos vigentes.

4.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

4.6. Instalação. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

4.7. Quóruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no item 4.7.1, abaixo.

4.7.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, III, VI e XI do item 4.1, acima.

4.7.2. Dependem da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta as deliberações relativas às seguintes matérias, presentes na Assembleia Geral que delibere sobre qualquer das seguintes matérias:

I. alterações no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do Fundo;

II. alterações a qualquer direito atribuído às Cotas.

III. alterações em quaisquer termos e/ou condições das Cotas incluindo, sem limitação, o respectivo parâmetro de rentabilidade; e

IV. determinação da amortização antecipada, parcial ou total, de qualquer série de Cotas.

CAPÍTULO V – DOS ENCARGOS DO FUNDO

5.1. Encargos do Fundo. As despesas a seguir descritas constituem encargos comuns passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou diretamente pela Classe:

- (i) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, Classe e/ou Subclasse.
- (ii) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação em vigor.
- (iii) Despesas com correspondência de interesse do Fundo e/ou 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/ou 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 parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções.
- (ix) Gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de Assembleias de Cotistas, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos da Classe destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos.
- (x) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos.
- (xi) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira.
- (xii) Despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira.
- (xiii) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe.
- (xiv) Honorários e despesas relacionados à atividade de formador de mercado e consultoria especializada.
- (xv) Gastos da distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado.
- (xvi) Taxa de Administração e Taxa de Gestão, incluindo parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados.
- (xvii) Taxa de Performance.
- (xviii) Montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de Gestão e/ou Taxa de Performance, observado o disposto na regulamentação vigente.
- (xix) Taxa Máxima de Custódia.
- (xx) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da regulamentação em vigor.
- (xxi) Contratação de agência de classificação de risco de crédito.

- (xxii) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compoñham o patrimônio das Classes.
- (xxiii) Despesas com avaliações obrigatórias dos Ativos do patrimônio líquido da Classe.
- (xxiv) Despesas relacionadas à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe.
- (xxv) Honorários e despesas relacionadas às atividades de Representantes dos Cotistas.

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

5.2.1. A Administradora e o Gestor podem estabelecer que parcelas de Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

CAPÍTULO VI – DAS INFORMAÇÕES

6.1. Envio de Informações aos Cotistas. A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo III da RCVM 175;

II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo III da RCVM 175;

III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo III da RCVM 175;

IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e

VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

6.1.1. A publicação de informações referidas no item 6.1, acima, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

6.1.2. A Instituição Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

6.1.3. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1355, 5º andar, e qitech.com.br, respectivamente.

6.1.4. O Administrador deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a classe de cotas:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias extraordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária de cotistas;

III – fatos relevantes;

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

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de cotistas; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 deste Anexo Normativo III.

6.1.5. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas.

6.1.6. Conforme permitido pela regulamentação, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se o Gestor e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

CAPÍTULO VII – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

7.1. Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa à Instituição Administradora e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por Auditor Independente.

7.2. Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

7.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

CAPÍTULO VIII – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

8.1. Patrimônio Líquido. Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

8.2. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

I. Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado, conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição do Imóvel e atualizado em periodicidade não inferior a anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

II. Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e

III. Os Ativos de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros. Caso não tenham preço de mercado, serão carregados na curva do ativo.

8.3. Provisãoamento. Caso a Instituição Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

8.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados, inclui-se a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

CAPÍTULO IX – DAS VEDAÇÕES

9.1. Vedações à Instituição Administradora e a Gestora. É vedado à Instituição Administradora e a Gestora, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

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

III. Contrair ou efetuar empréstimo;

IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pela Classe;

V. Aplicar no exterior recursos captados no País;

VI. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII. Vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. Sem prejuízo do disposto no Capítulo XIII deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na RCVM 175;

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 do Fundo; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

9.1.1. É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

I. Exceto pelas taxas expressamente previstas neste Regulamento, receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO X – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

10.1. Condições para Isenção Fiscal. A Lei nº 9.779/1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- I. Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não 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.

10.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no inciso I do item 10.1, acima, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

10.1.2. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

II. O Fundo conte com, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e

III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

10.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos I e II do item 10.1.2 acima. Já no que se refere ao inciso III do mesmo

item, a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 8.1.6 acima.

10.1.4. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

10.1.5. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

CAPÍTULO XI- COMITÊ DE INVESTIMENTOS

11.1. Comitê de Investimentos. O Fundo terá um comitê de investimentos, composto por até 03 (três) membros titulares votantes e seus respectivos suplentes indicados pelos Cotistas. Todos os membros deverão ser residentes e domiciliados no Brasil, Cotistas ou não, bem como ter reputação ilibada e não poderão atuar, direta ou indiretamente, em atividade que possa gerar conflito de interesses.

11.2. Caberá aos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nomear os membros e respectivos suplentes que integrarão o referido comitê. Os membros do Comitê de Investimentos podem ser substituídos, a qualquer tempo pelos Cotistas que os indicaram, mediante nova Assembleia Geral de Cotistas. A representatividade dos cotistas no Comitê de Investimentos dar-se-á proporcionalmente à quantidade de Cotas por estes detidas, sendo atribuído à cada 50% (cinquenta por cento) de cotas emitidas, detidas individualmente ou

em conjunto, o direito de indicar um membro do referido Comitê, sendo que, caso ocorra empate entre candidatos, serão representadas as regras abaixo:

- (i) Será considerado eleito aquele que tenha sido indicado por cotistas que ainda não tenham conseguido indicar membro para o referido Comitê.

- (ii) Caso todos os candidatos empatados tenham sido indicados por cotistas que ainda não tenham conseguido indicar membro para o referido Comitê ou sejam todos indicados por cotistas que já tenham conseguido indicar membro, será considerado eleito o candidato que receber votos do maior número de cotistas diferentes.

11.3. Somente serão elegíveis para ocupar cargos no Comitê de Investimentos pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação. Adicionalmente, somente poderá ser eleito para o Comitê de Investimentos, independentemente de quem venha a indicá-lo, o profissional que preencher os seguintes requisitos:

- (i) Possuir graduação em curso superior, em instituição reconhecida oficialmente no país ou no exterior;
- (ii) Possuir, pelo menos, 3 (três) anos de comprovada experiência profissional em atividade diretamente relacionada à análise ou à estruturação de investimentos, ou ser especialista setorial com notório saber na área de investimento do Fundo;
- (iii) Possuir disponibilidade e compatibilidade para participação das reuniões do Comitê de Investimentos;
- (iv) Assinar termo de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos dos itens anteriores; e
- (v) Assinar termo de confidencialidade e termo se obrigando a declarar eventual situação de conflito de interesses sempre que esta venha a ocorrer, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria.

11.4. No caso de indicação de representante pessoa jurídica como membro do Comitê de Investimentos, tal membro deverá se obrigar a ser representado nas reuniões e demais atos relacionados ao funcionamento do Comitê de Investimentos por uma pessoa física que possua as qualificações exigidas no Parágrafo anterior.

11.5. Os membros do Comitê de Investimentos poderão renunciar a seu cargo mediante comunicação por escrito endereçada ao Administrador e aos demais membros do Comitê de Investimentos com 30 (trinta) dias de antecedência. A renúncia ou destituição de qualquer membro titular não implicará a renúncia de seu suplente.

11.6. É vedado aos membros do Comitê de Investimentos receber do Fundo qualquer remuneração, seja a que título for.

11.7. Os membros do Comitê de Investimentos e seus respectivos suplentes terão mandato pelo prazo do Fundo, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas, a qualquer tempo, destituir os membros que tiver nomeado.

11.8. O Comitê de Investimentos poderá se reunir sempre que os interesses do Fundo assim o exigirem. As convocações deverão ser feitas com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, por escrito, pela Gestora ou por qualquer membro do Comitê de Investimentos, podendo ser dispensadas quando estiverem presentes à reunião todos os membros. Sempre que necessário, as reuniões do Comitê de Investimentos poderão ser realizadas por meio de teleconferências. A convocação deverá ser acompanhada do material necessário à avaliação da ordem pelos membros do Comitê de Investimentos. A Instituição administradora e a Gestora deverão receber cópia da respectiva convocação, assim como da pauta deliberações.

11.9. Compete ao Comitê de Investimentos do Fundo, dentre outros assuntos, deliberar sobre:

- (i) Todos os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pelo Fundo;
- (ii) As demais decisões relevantes, inclusive aumento ou redução de participação nas companhias investidas, reinvestimento, prestação de garantias de operações próprias do Fundo, ou outras que representem tomada de risco para o Fundo nas companhias Investidas;
- (iii) Acompanhamento do desempenho da carteira do Fundo;
- (iv) Aprovar o co-investimento pelo Fundo em companhias que já recebam qualquer tipo de investimento em capital ou instrumentos de dívida por parte de Cotista ou, ainda, definir o posicionamento do Fundo em relação a eventuais deliberações da companhia investida relativa ao recebimento de investimento por parte de cotistas do Fundo;
- (v) Indicar os representantes do Fundo que comporão o conselho de administração, a diretoria e outros órgãos das companhias investidas, conforme aplicável;
- (vi) Aprovar, no nível do Fundo, o pagamento direto de dividendos pelas companhias investidas aos Cotistas;

- (vii) A amortização de Cotas do Fundo; e
- (viii) Aprovar a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada, relativamente aos investimentos do Fundo, inclusive em relação a investimentos não realizados.

11.10. As reuniões do Comitê de Investimentos serão instaladas com a presença da maioria dos membros do Comitê e suas deliberações serão tomadas pela maioria simples de votos dos membros presentes.

11.11. Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas atas, as quais deverão ser assinadas pelos membros a elas presentes, sendo uma cópia encaminhada para o Administrador no dia seguinte à reunião.

11.12. Todos os membros do Comitê de Investimentos deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê de Investimentos e ao Administrador, que deverá informar aos Cotistas, sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses com o Fundo, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se de participar de quaisquer discussões que envolvam matéria na qual tenham conflito.

11.13. Observada a obrigação de informar prevista acima, os membros do Comitê de Investimentos poderão integrar comitês de investimentos ou conselhos de supervisão de outros fundos que tenham por objeto o investimento em companhias que atuem no(s) mesmo(s) setor(es) de atuação das companhias investidas.

11.14. O Administrador ou o Gestor poderão vetar as decisões do Comitê de Investimentos exclusivamente quando contrárias à legislação em vigor.

11.15. Os membros do Comitê de Investimentos deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento do Fundo, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio e por escrito do Administrador, ou (ii) se obrigado por ordem expressa do Poder Judiciário, da CVM, ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nessa hipótese, o Administrador deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. Essa obrigação vigorará mesmo após a liquidação do Fundo.

11.16. Em caso de manifesta negligência ou comprovada má-fé por parte de um membro do Comitê de Investimentos ou de grave descumprimento das disposições deste Regulamento, o referido membro, sem prejuízo da responsabilização por perdas e danos, poderá ser destituído de suas funções por decisão da maioria dos demais membros do Comitê de Investimentos, devendo a Assembleia Geral de Cotistas nomear o seu substituto.

11.17. Salvo mediante aprovação da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, os membros do Comitê de Investimentos não poderão participar de comitês de investimentos ou conselhos de supervisão de outros fundos que tenham por objeto o investimento em companhias que atuem no mesmo segmento econômico das companhias investidas.

11.18. O membro do Comitê de Investimentos que participar de outros comitês de investimento ou conselhos de supervisão deverá (i) solicitar imediatamente ao Administrador que comunique a todos os cotistas sobre tal fato, comunicação esta que deverá ser realizada pelo Administrador no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ciência do fato; e (ii) atuar de forma totalmente imparcial nas reuniões do Comitê de Investimentos, de modo a evitar qualquer Conflito de Interesses, agindo sempre no melhor interesse do Fundo e dos cotistas.

11.20. A existência do Comitê de Investimento não exime o Administrador ou o Gestor da responsabilidade sobre as operações da carteira do Fundo.

CAPÍTULO XII – DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Legislação Aplicável. O presente Regulamento foi elaborado com base na RCVM 175 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

12.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela RCVM 175 e demais regulamentações, conforme aplicável.

12.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO CAPITAL RS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

CAPÍTULO I - CARACTERÍSTICAS DA CLASSE ÚNICA

Regime e classificação da Classe

1.1. A Classe é constituída sob o regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas com a amortização integral de seu valor, ou em virtude de liquidação da Classe, em conformidade com o disposto no Regulamento, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

1.2. Nos termos da classificação aplicável, o Fundo se enquadra na categoria Fundo de Investimento Imobiliário, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

1.3. A Classe não limita a responsabilidade dos Cotistas ao valor das respectivas Cotas subscritas.

1.4. O Fundo é composto por uma única Classe de cotas (“Classe Única” ou “Classe”).

Público Alvo

1.5. Público Alvo. As Cotas de emissão da Classe são exclusivamente destinadas, nos termos da RCVM 175, a Investidores Qualificados.

Do Prazo de Duração da Classe

1.6. O Prazo de Duração da Classe é indeterminado, podendo ser liquidada por deliberação da Assembleia Geral em conformidade com o disposto no Regulamento.

1.6.1. O prazo de duração da Classe deve ser compatível com o prazo de duração do Fundo.

**CAPÍTULO II - DAS COTAS, DAS SUBCLASSES, EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO,
INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO,
RESGATE E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS**

OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE

2.1. A Classe tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, através da aquisição de Imóveis, Direitos Reais sobre Imóveis, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário – FIs que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a fundos de investimento imobiliários, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM, ou ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

2.2. Os recursos da Classe serão aplicados pelo Gestor, de forma a proporcionar aos Cotistas do Fundo renda e ganho de capital, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pela Classe consistirá na aplicação preponderante dos recursos da Classe nos Ativos Alvos, objetivando auferir ganhos por meio da locação e arrendamento dos Imóveis que venham a fazer parte do patrimônio do Fundo por conta da aquisição de Direitos Reais, além de auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de terrenos, Imóveis e/ou cessão de Direitos Reais, CRIs, cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário – FIs, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

2.2.1. A aquisição dos Ativos pelo Fundo será realizada, após a seleção e análise de tais Ativos pelo Gestor e aprovação do Comitê de Investimento, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

2.2.2. Observado o item 2.2.1. acima, caberá ao Gestor determinar a melhor diversificação da carteira, de acordo com os requisitos dos Ativos estabelecidos no presente Regulamento.

2.2.3. O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado na forma do caput ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido, em Ativos de Renda Fixa, cotas de fundos de investimento ou, observada a recomendação do Gestor, reinvestido nos Ativos Alvos.

2.2.4. A Classe não terá limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo financeiro.

2.2.5. O objetivo da Classe e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por meio de alteração do Regulamento do Fundo, a qual dependerá de aprovação de maioria absoluta dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

2.3. Garantias. As aplicações realizadas na Classe do Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2.4. Derivativos. É vedado ao Fundo a realização de 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 do Fundo.

2.5. Prazo. A Classe terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas.

DA AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

2.6. Amortização. As Cotas serão amortizadas conforme cronograma de amortização próprio, a ser definido quando da aprovação da emissão de cada série de Cotas, sendo canceladas após o término do prazo de amortização.

2.6.1. As Cotas da primeira série emitidas pelo Fundo estarão sujeitas a um cronograma de amortização programada, sendo que o prazo de amortização de tais Cotas será determinado no respectivo suplemento.

2.6.2. Caso, ao fim do período de amortização de qualquer série de Cotas ou mediante a ocorrência de qualquer Evento de Amortização Antecipada de Cotas, o Fundo não possua recursos suficientes para amortizar integralmente tal série de

Cotas, o Fundo deverá (i) realizar nova emissão de Cotas; ou (ii) alienar imóvel ou outros bens integrantes de seu patrimônio, de maneira a captar, pelo menos os montantes necessários à conclusão da amortização de referida série de Cotas. +

2.6.3. O Fundo poderá, excepcionalmente, e mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas em tal sentido, amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

2.6.4. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo, referida acima, implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

2.7. Liquidação. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo, observada a ordem de prioridade das classes de Cotas.

2.7.1. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

2.7.3. Após a partilha de que trata o item 2.7, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora.

2.7.4. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

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

2.7.6. A Instituição Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

2.7.7. Após a partilha do Ativo, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.

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

DA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DAS COTAS

2.8. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas do Fundo. O valor da cota é atualizado a cada dia útil, sendo resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido, para os efeitos deste Regulamento, o horário de fechamento dos mercados em que o Fundo atue (“cota de fechamento”).

2.8.1. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista, e o extrato das contas de depósito representará o número, inteiro ou fracionário, de Cotas pertencentes aos Cotistas.

2.8.2. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

2.8.2.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

2.8.2.2. Não se aplica o disposto no item 2.8.2.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

2.8.3. Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer Direitos Reais sobre os Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscreverem.

2.8.4. No caso de nova emissão de oferta, deverá observar os termos da Resolução CVM nº 160/22.

2.8.5. As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, observada a regulamentação em vigor, em mercado de bolsa administrado pela B3-Bolsa, Brasil, Balcão.

2.8.6. Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar à Instituição Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

2.8.6.1 Caso exista, no momento em que investidor tornar-se Cotista do Fundo, emissões de Cotas do Fundo ainda não realizadas, apesar de já aprovadas em

Assembleia de Cotistas, a serem distribuídas nos termos da Instrução CVM 400 ou 476, o investidor em questão só poderá tornar-se Cotista do Fundo se expressamente aderir a todos os termos e condições da ata de Assembleia Geral de Cotistas em questão.

2.8.7. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

2.8.8. Não haverá resgate de Cotas.

2.8.9. Sem prejuízo do disposto no item 2.8.7 acima, os subscritores ou adquirentes de Cotas distribuídas com esforços restritos, nos termos RCVM 160, deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

I. A oferta não foi registrada na CVM; e

II. Os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na RCVM 160.

2.8.10. - As Cotas deverão ser integralizadas durante o prazo de duração do fundo, na medida em que ocorrerem chamadas para integralização por parte do Administrador nos termos deste Regulamento e dos respectivos compromissos de investimento. As integralizações das Cotas ocorrerão em no máximo 05 (cinco) dias úteis a partir da respectiva chamada.

2.9. Novas Emissões de Cotas. O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévio consentimento do Gestor, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

2.9.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas.

2.9.2. Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, não será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

2.10. 1ª Emissão de Cotas. O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo será de até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), divididos em 25.000 (vinte e cinco mil) Cotas, no valor inicial de R\$ 1.000,00 (mil reais).

2.10.1. Será admitida, no entanto, a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, sendo que, o valor da Cota para fins de amortização e resgate é o do dia útil imediatamente anterior ao do efetivo pagamento.

2.10.2. A 1ª Emissão será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos.

2.10.3. As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas (a) entre Investidores Profissionais; e (b) depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor. Os subscritores ou adquirentes dos valores mobiliários deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

I. A oferta não foi registrada na CVM; e

II. Os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação.

2.10.4. A 1ª Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM.

2.11. Integralização em bens, direitos, títulos e valores mobiliários. Considerando que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais, fica admitida a integralização das Cotas do Fundo em bens, direitos, títulos e valores mobiliários, nos termos da RCVM 175.

2.11.1. A integralização referida no item 2.11 acima poderá ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos da RCVM 175, devendo, neste caso, ser apreciado pela Assembleia Geral de Cotistas. Caso seja dispensado o Laudo de Avaliação, nos termos da RCVM 175, o valor atribuído ao bem, direito, título ou valor mobiliário em questão também deverá ser objeto de apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

2.11.2. A Instituição Administradora e o Gestor deverão tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

2.11.3. A empresa responsável pela apresentação do Laudo de Avaliação deverá apresentar ainda declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

2.11.4. A integralização das Cotas em bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que tiver aprovado a referida integralização, aplicando-se no que couber, os artigos 8º a 10, 89, 98, §2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Neste período deverão ser realizados todos os atos necessários à efetiva transferência e registro dos bens, direitos, títulos e valores mobiliários em nome do Fundo, podendo ser prorrogado caso seja necessário.

CAPÍTULO III - DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

3.1. Taxa de Administração. A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, taxa de administração (“Taxa de Administração”) que equivalerá a uma taxa de 0,0675% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo ou no mínimo R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. O valor mínimo será reajustado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

3.1.1. A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

3.2. Taxa de Custódia. O Custodiante receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, taxa de custódia (“Taxa de Custódia”) que equivalerá a uma taxa de 0,0675% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo ou no mínimo R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. O valor mínimo será reajustado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

3.3. Remuneração do Gestor. O Gestor receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, ou no mínimo R\$ 3.000,00 (três mil reais), calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas (“Taxa de Gestão”). O valor mínimo será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA.

3.4. Remuneração da Consultoria Especializada. A Consultoria Especializada receberá pelos serviços prestados ao Fundo um valor de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) mensais até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês da assinatura do contrato de consultoria. O valor mínimo será reajustado anualmente pela variação positiva do IGPM.

3.5. No caso de destituição da Instituição Administradora e/ou do Gestor por justa causa, assim entendida a decorrente da comprovação de que a Instituição Administradora e/ou o Gestor atuou com culpa, negligência, imprudência, fraude ou violação dolosa, no desempenho de suas funções e responsabilidades como Instituição Administradora e/ou Gestor, ou, da abertura de processo de intervenção judicial, intervenção ou liquidação extrajudicial, a Instituição Administradora e/ou o Gestor, conforme o caso, não fará jus ao recebimento das respectivas remunerações, no todo ou em parte, a partir da data de sua efetiva destituição.

3.5.1. Na hipótese de destituição sem justa causa, todas as remunerações (devidas a título de Taxa de Administração) devidas e provisionadas na carteira do Fundo deverão ser pagas ao Gestor e a Instituição Administradora, em até 20 (vinte) dias a contar da data da sua substituição

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

CAPÍTULO IV - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

4.1. Resultados Apurados no Exercício Findo. A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso I do item 9.1, acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

4.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, os ganhos de capital com a venda ou cessão dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos Imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor ("Resultados").

4.1.2. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Instituição Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,

VII. Constituição de fundo de reserva.

4.1.3. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos Resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento. Deverá ser observado o disposto acima com relação à Reserva de Contingência, que não serão computados no resultado passível de distribuição os lucros que houverem sido reinvestidos no período coberto pelo balanço.

4.1.4. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, a critério do Gestor, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, conforme a ordem de prioridade da respectiva classe de cota, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

4.1.5. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 4.1.4 acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

4.1.6. Em cada data de distribuição de resultados do Fundo ("Data de Distribuição"), nos termos da RCVM 175, a distribuição dos resultados pelo Fundo deverá observar a seguinte ordem de prioridade:

- I. primeiro, as receitas auferidas pelo Fundo serão destinadas ao pagamento (a) das taxas e despesas do Fundo entre as respectivas Datas de Distribuição, e (b) de prestação(ões) relativa(s) ao(s) imóvel(éis) adquirido(s);

- II. segundo, o resultado remanescente auferido pelo Fundo será destinado ao pagamento das demais obrigações do Fundo não listadas abaixo;
- III. terceiro, o resultado auferido com base no balanço mensal do Fundo será distribuído mensalmente aos Cotistas na medida necessária para o pagamento (a) dos rendimentos devidos às Cotas, limitados ao respectivo parâmetro de rentabilidade.
- IV. quinto, eventual saldo não distribuído será utilizado pela Instituição Administradora para a composição ou recomposição da Reserva de Contingência; e
- V. sexto, caso ainda haja saldo, este poderá ser utilizado pela Instituição Administradora para reinvestimento em Ativos-Alvo.

4.1.7. Os Cotistas não possuirão qualquer ação de execução ou outra forma de reivindicação contra o Fundo caso o Fundo não atinja, em qualquer Data de Distribuição, o parâmetro de rentabilidade das respectivas Cotas.

CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

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

5.2. A política de exercício de direito de voto adotada pela Gestora pode ser obtida na página da Gestora na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <https://terconbr.com.br/>

CAPÍTULO VI - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

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

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

6.2. Consulta Formal: Será admitida que as deliberações da Assembleia Especial de Cotistas sejam adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, no prazo de 10 (dez) dias para manifestação.

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

6.4. Quóruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias Especial de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no item 6.4.1, abaixo.

6.4.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, III, VI e XI do item 6.1., acima.

6.4.2. Dependem da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta as deliberações relativas às seguintes matérias, presentes na Assembleia Geral que delibere sobre qualquer das seguintes matérias:

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

CAPÍTULO VII - CONFLITO DE INTERESSES

7.1. Conflitos de Interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, e a Instituição Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração de Direitos Reais, pelo Fundo, de Imóvel de propriedade da Instituição Administradora, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas;

II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração de Direitos Reais de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição, Administradora, o Gestor ou pessoas a eles ligadas;

III. A aquisição, pelo Fundo, de Imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e,

IV. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora, Gestor, para prestação de serviços para o Fundo.

7.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle da Instituição Administradora, do Gestor, e de seus respectivos administradores e acionistas;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora e/ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, 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.

CAPÍTULO VIII - DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS, PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E INSOLVÊNCIA DA CLASSE

8.1. A Classe não limita a responsabilidade dos Cotistas ao valor das respectivas Cotas subscritas, na forma prevista nesta Cláusula.

8.2. Na hipótese de verificação de Patrimônio Líquido Negativo, os Cotistas serão primeiramente chamados a realizar aporte de recursos, tanto quanto bastem para saldar os compromissos da Classe, observado que tal responsabilidade ilimitada, para além das cotas já integralizadas, incidirá exclusivamente nas hipóteses em que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo decorrente de obrigações legais ou contratuais não relacionadas aos ativos-alvo qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários, nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III da RCVM nº 175 e do Ofício-Circular nº 2/2025/CVM/SSE.

CAPÍTULO IX - EXERCÍCIO SOCIAL

9.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

CAPÍTULO X - DAS INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E ORIGATÓRIAS

10.1. A Administradora e o Gestor deverão prestar, na forma e dentro dos prazos estabelecidos, todas as informações obrigatórias e periódicas constantes da RCVM 175, sem prejuízo do disposto nas demais disposições legais e regulatórias aplicáveis e neste Anexo.

CAPÍTULO XI - FATORES DE RISCO

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

11.2. Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

11.3. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos Ativos. Os Cotistas do Fundo farão jus ao

recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Alvos pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

11.4. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que: (i) deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) seja alterado o tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos Cotistas.

11.5. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

11.6. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvos que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos Imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se o Gestor encontrar outros Ativos Alvos que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Imóvel desapropriado.

11.7. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis detidos pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada,

nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

11.8. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

11.9. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

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

11.11. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvos pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvos que o Fundo deverá

adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

11.12. Riscos tributários. De acordo com o art. 16 da Lei nº 8.668/93, os rendimentos imobiliários auferidos pela carteira do Fundo não se sujeitam à tributação pelo imposto sobre a renda, desde que o Fundo: (a) distribua, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (b) não aplique seus 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 do Fundo, ocasião em que tais rendimentos sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral.

11.12.1. Para efeito do disposto acima, considera-se pessoa ligada ao Cotista:

I. No caso de Cotista pessoa física, seus parentes até o 2º (segundo) grau e/ou empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau;

II. No caso de Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos parágrafos 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

11.12.2. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

11.12.3. Os lucros distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se em geral à incidência do imposto sobre a renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). No entanto, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado benefício fiscal aplica-se somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, e não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento

de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

11.12.4. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação das Cotas do Fundo por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

11.12.5. Embora as regras tributárias acima estejam vigentes desde a edição dos mencionados diplomas legais, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

11.12.6. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

11.13. Risco institucional. A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo, a negociação de suas Cotas e o regime tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no País, majoração de tributos, restrições para que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal possam adquirir Cotas, dentre outras hipóteses. Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento do Fundo, a rentabilidade e liquidez das Cotas ou o resultado dos investimentos dos Cotistas nas Cotas.

11.14. Riscos macroeconômicos gerais. Os investimentos do Fundo, o valor e a liquidez de suas Cotas estão sujeitos direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

11.15. Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

11.16. Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do histórico limitado e da falta de jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

11.17. Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que poderão, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a título de aluguel dos Imóveis detidos pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

11.18. Patrimônio Líquido Negativo. Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo, em decorrência de obrigações legais ou contratuais que não estejam relacionadas aos imóveis e empreendimentos investidos pelo Fundo, o que poderá culminar na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no Fundo, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

11.19. Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.