

**REGULAMENTO DO**  
**APOLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ/MF: 27.882.134/0001-30**

**Belo Horizonte**  
**18 de novembro de 2024**



(31) 3658-3032 [www.actualdtvm.com.br](http://www.actualdtvm.com.br)

Rua Martim de Carvalho, 723 - 10º andar  
Sto. Agostinho - Belo Horizonte / MG

## SUMÁRIO

<b>CAPÍTULO I - DO FUNDO.....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS.....</b>	<b>3</b>
<b>SEÇÃO I – ADMINISTRADORA FIDUCIÁRIA.....</b>	<b>3</b>
<b>SEÇÃO II – GESTORA DE RECURSOS.....</b>	<b>8</b>
<b>SEÇÃO III – DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS.....</b>	<b>10</b>
<b>CAPÍTULO III – DOS ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE.....</b>	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO IV - DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS.....</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO V - DA FORMA DE COMUNICAÇÃO AOS COTISTAS.....</b>	<b>20</b>
<b>CAPÍTULO VI – DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO.....</b>	<b>20</b>
<b>CAPÍTULO VII – TRIBUTAÇÃO.....</b>	<b>20</b>
<b>CAPÍTULO VIII – PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO.....</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO IX – LIQUIDAÇÃO.....</b>	<b>24</b>
<b>CAPÍTULO X – VEDAÇÕES.....</b>	<b>26</b>
<b>CAPÍTULO XI – DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>	<b>27</b>

## **APOLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ/MF: 27.882.134/0001-30**

### **CAPÍTULO I - DO FUNDO**

**Artigo 1º.** O **APOLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, doravante designado de forma abreviada **FUNDO**, com prazo indeterminado de duração, é um Fundo de Investimento imobiliário com condomínio fechado regido pelo presente Regulamento pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM nº 175/22 (“RCVM 175”) e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Artigo 2º.** O **FUNDO** possui classe única de cotas (“CLASSE” ou “Classe de Cotas”). As características da CLASSE estão dispostas no Anexo do Regulamento.

### **CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

**Artigo 3º.** A responsabilidade dos prestadores de serviços essenciais do **FUNDO** será limitada a sua esfera de atuação, perante o **FUNDO** e entre si, sem qualquer estabelecimento de solidariedade entre os prestadores.

#### **SEÇÃO I – ADMINISTRADORA FIDUCIÁRIA**

**Artigo 4º.** O **FUNDO** é administrado pela **ACTUAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.782.130/0001-07, sediada na Rua Martim de Carvalho, nº 723, sala 1001, Santo Agostinho, Belo Horizonte – MG, CEP 30.190-094, devidamente credenciada pela

Comissão de Valores Mobiliários – CVM (“CVM” ou “Autarquia”) como prestadora de serviços de Administração de Carteiras por meio do Ato Declaratório CVM 21.509, de 15 de dezembro de 2023, doravante abreviadamente designada apenas como **ADMINISTRADORA**.

**Parágrafo 1º.** A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do **FUNDO**, na sua respectiva esfera de atuação.

**Parágrafo 2º.** A **ADMINISTRADORA** pode contratar, em nome do **FUNDO**, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- a) tesouraria, controle e processamento de ativos;
- b) escrituração de cotas;
- c) auditoria independente;
- d) custódia de ativos financeiros;
- e) consultor especializado 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;
- f) 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;
- g) formador de mercado para as cotas; e
- h) distribuição primária de cotas.

**Parágrafo 3º.** Os serviços de custódia de ativos financeiros, controladoria e escrituração de cotas serão prestados pela **ADMINISTRADORA**.

**Parágrafo 4º.** A contratação da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, consultor

especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia de cotistas.

Sem prejuízo do disposto no Contrato de Consultoria Imobiliária, caberá ao Consultor Imobiliário desempenhar as seguintes atividades:

- a) prospecção de oportunidades de investimento em Ativos Imobiliários pelo Fundo, inclusive mediante utilização de tecnologia e metodologia proprietária;
- b) selecionar investimentos em ou desinvestimentos em Ativos Imobiliários para o Fundo e a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo, inclusive mediante utilização de tecnologia e metodologia própria;
- c) assessoria ao Gestor e ao Administrador na aquisição dos Ativos Imobiliário pelo Fundo;
- d) assessoria ao Administrador no desembaraço legal dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária;
- e) assessoria ao Administrador na gestão da locação dos Ativos Imobiliários pelo Fundo no momento da locação e durante todo o seu prazo de vigência;
- f) elaboração e execução de estratégia de venda dos Ativos Imobiliários, incluindo disponibilização dos Ativos Imobiliários em plataforma online própria ou de terceiros, de venda e acompanhamento dos corretores de imóveis eventualmente contratados, ressaltando-se que, os valores devido a corretores de imóveis parceiros ou contratados, serão adimplidos pelo fundo e, não integram a comissão recebida pelo Consultor Imobiliário;
- g) assessoria ao Gestor e ao Administrador na aquisição e venda dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- h) fornecer todas as informações ao Administrador para a elaboração dos relatórios de sua competência;
- i) cumprir todas as atribuições e fases descritas na sua “Política de Análise e

Verificação de Viabilidade Jurídica na Aquisição Imobiliária em Leilões”, e;

j) cumprir as obrigações estabelecidas no respectivo Contrato de Consultoria Imobiliária.

**Parágrafo 5º.** A **ADMINISTRADORA** poderá contratar outros serviços em benefício da Classe de Cotas, que não estejam na lista acima, sendo que caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao **FUNDO** não se encontre dentro da esfera de atuação da Autarquia, a **ADMINISTRADORA** deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao **FUNDO**.

**Parágrafo 6º.** Incluem-se entre as obrigações da **ADMINISTRADORA**:

- 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) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste regulamento e no Anexo, conforme aplicável;
- d) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento da CLASSE, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da CLASSE;
- e) 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 da **ADMINISTRADORA**;

II. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da

**ADMINISTRADORA;**

III.não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV.não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA;**

V.não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e

VI.não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

f) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

I.a documentação relativa aos Imóveis e às operações da CLASSE e do **FUNDO;**

II.os relatórios do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos art. 26 e 27, do Anexo Normativo III, da RCVM 175, e que, eventualmente, venham a ser contratados.

III.o registro de cotistas;

IV.o livro de atas das assembleias gerais;

V.o livro ou lista de presença de cotistas;

VI.os pareceres do auditor independente; e

VII.os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da CLASSE e do **FUNDO.**

g) abrir e movimentar contas bancárias;

h) representar a Classe de Cotas em juízo e fora dele;

i) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;

j) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte

geral da RCV 175;

k) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à CLASSE;

l) custear as despesas de propaganda da CLASSE, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela CLASSE;

m) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da CLASSE;

n) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das cotas de classe fechada em mercado organizado;

o) 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;

p) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da CLASSE;

q) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do **FUNDO** e da CLASSE;

r) manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;

s) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;

t) observar as disposições constantes deste regulamento; e

u) cumprir as deliberações da assembleia de cotistas.

**Parágrafo 7º.** A Taxa devida à **ADMINISTRADORA** será prevista no Anexo da classe correspondente.

## SEÇÃO II – GESTORA DE RECURSOS

**Artigo 5º.** O **FUNDO** é gerido pela **ELLO GESTORA DE RECURSOS LTDA**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.992.770/0001-45, com sede na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, sala 301, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, CEP 04.538-001, devidamente habilitada pela CVM para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários de fundos de investimentos por meio do Ato Declaratório nº Ato Declaratório 20.155 de 19 de setembro de 2022, doravante abreviadamente designada **GESTORA** e, em conjunto com a **ADMINISTRADORA**, Prestadores de Serviços Essenciais.

**Parágrafo 1º.** A **GESTORA**, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

**Parágrafo 2º.** A **GESTORA** pode contratar, em nome do **FUNDO**, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- a) intermediação de operações para a carteira de ativos;
- b) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; e
- c) cogestão da carteira de ativos.

**Parágrafo 3º.** A **GESTORA** poderá contratar outros serviços em benefício da **CLASSE**, que não estejam na lista acima, sendo que caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao **FUNDO** não se encontre dentro da esfera de atuação da Autarquia, a **GESTORA** deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao **FUNDO**.

**Parágrafo 4º.** A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** podem prestar os serviços de que tratam os itens “h” do Parágrafo 2º do Artigo 4º e “a” do Parágrafo 2º do *caput*, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

**Parágrafo 5º.** Compete à **GESTORA** exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pela classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da **CLASSE**.

**Parágrafo 6º.** Compete à **GESTORA** negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a Classe de Cotas para essa finalidade.

**Parágrafo 7º.** Incluem-se entre as obrigações da **GESTORA**:

- a) informar à **ADMINISTRADORA**, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ela contratado;
- b) providenciar a elaboração do material de divulgação da **CLASSE** para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;
- c) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe de Cotas;
- d) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- e) observar as disposições constantes deste regulamento e do Anexo;
- f) cumprir as deliberações da assembleia de cotistas;
- g) fornecer as informações dos ativos à **ADMINISTRADORA** para elaboração e divulgação das informações periódicas e eventuais da **CLASSE**;
- h) no âmbito das propostas de investimento e/ou desinvestimento de ativos, análise dos estudos/relatórios e recomendações do consultor especializado, conforme aplicável, com respectiva indicação à **ADMINISTRADORA**;
- i) Avaliar as recomendações

**Parágrafo 8º.** A Taxa devida à **GESTORA** será prevista no Anexo da **CLASSE**.

### SEÇÃO III – DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

**Artigo 6º.** Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de:

- a) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao **FUNDO**, por decisão da CVM;
- b) renúncia; ou
- c) destituição, por deliberação da assembleia geral de cotistas.

**Parágrafo 1º.** O pedido de declaração judicial de insolvência da **CLASSE** e/ou do **FUNDO** impede a **ADMINISTRADORA** de renunciar à administração fiduciária do **FUNDO**, mas não sua destituição por força de deliberação da assembleia de cotistas.

**Parágrafo 2º.** Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica a **ADMINISTRADORA** obrigada a convocar imediatamente assembleia geral de cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**Parágrafo 3º.** No caso de renúncia, o Prestador de Serviço Essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

**Parágrafo 4º.** Na hipótese de renúncia, a **ADMINISTRADORA** fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

**Parágrafo 5º.** Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido no Parágrafo 3º acima, o **FUNDO** deve ser liquidado, nos termos do Capítulo XIV da RCVM 175, devendo a **GESTORA** permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a **ADMINISTRADORA** até o cancelamento do

registro do **FUNDO** na CVM.

**Parágrafo 6º.** Aplica-se o disposto no Parágrafo 4º acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do **FUNDO** ou da Classe de Cotas, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

**Parágrafo 7º.** No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a Superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de assembleia de cotistas de que trata o Parágrafo 2º acima.

**Parágrafo 8º.** Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela assembleia geral de cotistas, o **FUNDO** deve ser liquidado, nos termos do Capítulo XIV da RCVM 175, devendo a **GESTORA** permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a **ADMINISTRADORA** até o cancelamento do registro do **FUNDO** na CVM.

**Parágrafo 9º.** No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA** substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no art. 130 da RCVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

### **CAPÍTULO III – DOS ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE**

**Artigo 7º.** Constituem encargos que poderão ser debitados diretamente do **FUNDO** assim como de suas classes de cotas, no que couber:

- I. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

- II. despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na RCVM 175;
- III. despesas com correspondências de interesse do **FUNDO**, 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**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- VIII. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- IX. despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- X. despesas com a realização de assembleia de cotistas;
- XI. despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da CLASSE;
- XII. despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- XIII. despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- XIV. no caso de classe fechada, se for o caso, as despesas inerentes à:
  - a) distribuição primária de cotas; e

b) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

XV. *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecidos entre a administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;

XVI. taxas de administração, de gestão e de consultoria contratada, que deverão ser atribuídas a cada classe e/ou subclasse de cotas;

XVII. montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da RCVM 175;

XVIII. taxa máxima de distribuição;

XIX. despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

XX. despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da CLASSE, desde que de acordo com as hipóteses previstas na RCVM 175; e

XXI. contratação da agência de classificação de risco de crédito.

**Parágrafo 1º.** Caso o **FUNDO** conte com diferentes classes de cotas, compete à **ADMINISTRADORA** promover o rateio das despesas e contingências que sejam comuns às classes.

**Parágrafo 2º.** O Pagamento das Taxas constantes do Anexo de cada Classe serão pagos até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente a prestação do serviço.

**Parágrafo 3º.** Eventuais taxas fixas constantes nas classes, ou taxa mínima mensal fixa devida a qualquer prestador de serviço constante do Regulamento, anexo ou Apêndice, conforme aplicável, estarão sujeitas a correção positiva anual pelo Índice Geral de Preços – Mercado (“IGP-M”) ou outro índice que venha a substituí-lo.

**Parágrafo 4º.** Para cômputo da data base de correção constante do Parágrafo 3º acima será considerado a data do início da Classe ou Subclasse em que a taxa tenha sido fixada.

## CAPÍTULO IV - DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

**Artigo 8º.** Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre:

- a) demonstrações contábeis apresentadas pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do parágrafo 1º abaixo;
- b) a substituição de Prestador de Serviço Essencial do **FUNDO**, quais sejam, a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**;
- c) a emissão de novas cotas, na classe fechada, se houver, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no Parágrafo 2º abaixo;
- d) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do **FUNDO** ou da **CLASSE**;
- e) a alteração do regulamento, ressalvado o disposto no Parágrafo 7º abaixo;
- f) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos da legislação em vigor; e
- g) o pedido de declaração judicial de insolvência da **CLASSE**;
- h) Substituição do Consultor Imobiliário, mediante aprovação de no mínimo 2/3 dos cotistas presentes na assembleia, independente dos valores das cotas (por cabeça).

**Parágrafo 1º.** Anualmente, a assembleia especial de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da **CLASSE**, assim como a assembleia geral de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente, observados os prazos máximos para encaminhamento da referida informação periódica à CVM, conforme definidos nas regras específicas de cada categoria de fundo de investimento.

**Parágrafo 2º.** Caso o **FUNDO** possua diferentes classes de cotas e os cotistas de uma

determinada classe deliberem substituir prestador de serviço essencial, tal classe deve ser cindida do **FUNDO**.

**Parágrafo 3º** A cisão será total quando toda a classe de cotas é cindida do **FUNDO** e parcial quando somente uma parcela da classe de cotas é cindida do **FUNDO**.

**Parágrafo 4º.** A alteração do regulamento no tocante a matéria que seja comum a todas as classes de cotas deve ser deliberada pela assembleia geral de cotistas.

**Parágrafo 5º.** Na Assembleia especial de cotistas serão convocados somente os cotistas de determinada classe ou subclasse de cotas. As deliberações da assembleia especial de cotistas devem se ater às matérias de interesse exclusivo da respectiva classe de cotas ou subclasse de cotas, conforme o caso.

**Parágrafo 6º.** Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de assembleia, nos seguintes casos:

- a) sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade do atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas do fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- b) em virtude de atualização dos dados cadastrais dos prestadores de serviços da classe, ou ainda, e
- c) devido a redução das taxas devidas aos prestadores de serviços do **FUNDO**.

**Parágrafo 7º.** As alterações referidas nas alíneas “a” e “b” do Parágrafo 6º acima devem ser comunicadas aos cotistas no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data que tiverem sido implementadas.

**Parágrafo 8º.** A alteração referida na alínea “c” do Parágrafo 6º acima deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

**Artigo 9º.** A convocação das assembleias será feita, no mínimo, com 15 (quinze) dias

de antecedência da data de sua realização para as assembleias extraordinárias e, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência para assembleias ordinárias, podendo ser efetuada por meio físico ou eletrônico, a critério da **ADMINISTRADORA**.

**Parágrafo 1º** As assembleias de cotistas que versem sobre a aprovação de demonstrações financeiras deverão ser realizadas no mínimo 15 (quinze) dias após referidas demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, acompanhada do parecer do auditor estarem disponíveis para todos os cotistas da **CLASSE** e/ou do **FUNDO**, conforme aplicável.

**Parágrafo 2º.** Os Prestadores de Serviços Essenciais, o cotista ou grupo de cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas pelo **FUNDO**, podem convocar, a qualquer tempo, assembleia de cotistas para deliberar sobre ordem do dia do interesse do **FUNDO**, da classe ou da comunhão de cotistas.

**Parágrafo 3º** O pedido de convocação pela **GESTORA**, pelo **CUSTODIANTE** ou por cotistas deve ser dirigido à **ADMINISTRADORA**, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar assembleia de cotistas.

**Parágrafo 4º** A convocação e a realização da assembleia devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar o contrário.

**Artigo 10.** A assembleia de cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas, ou no caso de consulta formal com o recebimento de qualquer número de respostas.

**Parágrafo Único.** As deliberações serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, exceto se existente disposição contrária na respectiva Classe de Cotas quando se tratar de assembleia especial e, para as matérias elencadas nos itens “b”, “d”, “e” e “h” do Artigo 8º acima, no mínimo:

- a. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- b. 2/3, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem)

cotistas.

**Artigo 11.** A Assembleia de cotistas pode ser realizada:

- a) Por meio exclusivamente eletrônico, devendo estar resguardados os meios para garantir a participação dos cotistas e a autenticidade e segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do cotista; ou
- b) Por meio parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

**Parágrafo 1º.** A assembleia realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede da **ADMINISTRADORA**.

**Parágrafo 2º.** Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela **ADMINISTRADORA** antes do início da assembleia ou até o prazo estabelecido para consulta formal, observado o disposto no regulamento.

**Parágrafo 3º.** É admitida a possibilidade de a **ADMINISTRADORA** adotar processo de consulta formal aos cotistas, observado os prazos e quóruns estabelecidos neste regulamento e no Anexo da CLASSE, sendo que, da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Artigo 12.** Somente poderão votar nas assembleias, os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos com poderes específicos para a representação do cotista em assembleia, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à **ADMINISTRADORA**, para sua utilização e arquivamento.

**Parágrafo 1º.** O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe de Cotas.

**Parágrafo 2º.** Não podem votar nas assembleias de cotistas:

- a) o prestador de serviço, essencial ou não;
- b) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- c) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- d) o cotista que tenha interesse conflitante com o fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e
- e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

**Parágrafo 3º.** Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 2º acima quando:

- a) os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no **FUNDO**, na CLASSE ou subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos itens do Parágrafo 1º acima; ou
- b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo administrador.

**Artigo 13.** As deliberações relativas às demonstrações contábeis do **FUNDO** que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

**Artigo 14.** Salvo se aprovados pela unanimidade dos Cotistas reunidos em assembleia, as alterações de regulamento são eficazes, com relação à incorporação, cisão, fusão ou transformação, apenas a partir do decurso do prazo para pagamento do reembolso aos cotista dissidente ou que não participou da assembleia, que observará os seguintes passos:

- I. O cotista terá 10 (dez) dias para solicitar o reembolso, a contar da comunicação da decisão da assembleia; e

II. O pagamento do reembolso deverá ocorrer em até 10 (dez) dias da recepção da comunicação encaminhada pelo cotista, adotando para o valor do reembolso o valor da cota de fechamento do dia da recepção da solicitação do cotista.

**Parágrafo Único.** Caso a alteração tenha sido deliberada em assembleia especial de cotistas, pode ser encaminhado somente o anexo descritivo da classe impactada, para os cotistas da mesma classe.

## **CAPÍTULO V - DA FORMA DE COMUNICAÇÃO AOS COTISTAS**

**Artigo 15.** A ADMINISTRADORA disponibilizará os documentos e as informações referentes ao Fundo e as classes a todos os cotistas preferencialmente por meio eletrônico, de acordo com a RCVN 175 e alterações posteriores através do website da ADMINISTRADORA, a saber:

**Artigo 16.** O extrato, disponibilizado mensalmente aos cotistas, estará disponível nos canais de autoatendimento: <https://www.actualdtvm.com/>

**Artigo 17.** Caso a ADMINISTRADORA envie correspondência por meio físico aos cotistas, os custos decorrentes deste envio serão suportados pelo FUNDO.

## **CAPÍTULO VI – DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO**

**Artigo 18.** O exercício social do FUNDO compreende o período de 1º de julho a 30 de junho de cada ano.

## **CAPÍTULO VII – TRIBUTAÇÃO**

**Artigo 19.** O disposto neste Capítulo foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor nesta data e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável ao cotista da CLASSE e ao **FUNDO**. O tratamento tributário aqui descrito pode ser alterado a qualquer tempo, seja por meio da instituição de novos tributos, seja por meio da majoração de alíquotas vigentes.

**Artigo 20.** A tributação aplicável ao cotista, como regra geral, é a seguinte:

- a) no caso de amortização de cotas, o imposto deverá incidir sobre o valor que exceder o respectivo custo de aquisição, em relação à parcela amortizada, proporcionalmente aos juros amortizados, à alíquota aplicável com base no prazo médio da carteira.
- b) na alienação de cotas de classe fechada do **FUNDO** a terceiros, o ganho líquido (diferença positiva entre o preço de venda e o respectivo custo de aquisição) auferido está sujeito ao imposto de renda, à alíquota de 20% (vinte por cento).

**Parágrafo 1º.** As classes classificadas como imobiliária possuem tributação específica no que tange ao pagamento de rendimentos que serão tributados a alíquota única de 20% (vinte por cento).

**Parágrafo 2º.** São isentos os rendimentos de cotistas pessoa física de classe Imobiliária detentores de menos de 30% (trinta por cento) das cotas da classe em circulação, e desde que o **FUNDO** conte com no mínimo 100 (cem) cotistas, e a classe de cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**Parágrafo 3º.** Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, a classe de cotas classificada como imobiliária que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**.

**Artigo 21.** Os itens do presente Capítulo descrevem a tributação de cotistas residentes no

Brasil.

**Parágrafo Único:** Os cotistas pessoas físicas ou jurídicas, não residentes será aplicada a tributação da regulamentação em vigor.

**Artigo 22.** A tributação aplicável à carteira do **FUNDO**, como regra geral, é a seguinte:

- a) As aplicações realizadas pelo **FUNDO** estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia;
- b) Os rendimentos e ganhos apurados nas operações da carteira do **FUNDO** são isentos de Imposto de Renda.

## CAPÍTULO VIII – PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

**Artigo 23.** Caso seja contatado Patrimônio Líquido Negativo da CLASSE do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** deverá:

- a) Proceder imediatamente, exclusivamente em relação à classe de cotas com patrimônio negativo com: (i) a suspensão de subscrição, resgates e amortizações de cotas; (ii) a comunicação da existência de patrimônio líquido negativo a GESTORA; (iii) divulgação de fato relevante esclarecendo sobre a ocorrência de Patrimônio Líquido Negativo; e (iv) o cancelamento dos resgates e amortizações em curso; e
- b) Em até 20 dias deverá proceder com: (i) a elaboração de plano de resolução do patrimônio líquido negativo conjuntamente com a **GESTORA** (“Plano de Resolução”); e (ii) a convocação de Assembleia Geral Especial de Cotistas da CLASSE em até 2 (dois) dias úteis após a conclusão da elaboração do Plano de Resolução, encaminhando-o junto à respectiva convocação.

**Parágrafo 1º.** Caso o Plano de Resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado, será facultado aos cotistas da classe que se encontra com Patrimônio Líquido Negativo deliberar sobre:

- a) aporte adicional de recursos;
- b) a cisão, fusão ou incorporação da CLASSE a outra classe de cotas de fundo que tenha apresentado proposta analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais;
- c) a liquidação da CLASSE; ou
- d) que a **ADMINISTRADORA** entre com pedido de declaração judicial de insolvência da CLASSE.

**Parágrafo 2º.** O pedido de declaração judicial de insolvência da CLASSE do **FUNDO** que apresentou Patrimônio Líquido Negativo impede a **ADMINISTRADORA** de renunciar à sua prestação de serviço de administração fiduciária do **FUNDO**, mas não impede sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral Especial de Cotistas.

**Artigo 24.** Caso seja constatado Patrimônio Líquido Negativo de determinada Classe de Cotas do **FUNDO** que conte com Responsabilidade Ilimitada a **ADMINISTRADORA** solicitará aos cotistas da Classe do Fundo de Responsabilidade Ilimitada que que apresentou Patrimônio Líquido Negativo que o aporte recursos adicionais para cobrir o patrimônio líquido negativo e demais despesas necessárias para:

- a) Liquidação da Classe de Cotas do Fundo; ou
- b) Reenquadramento do **FUNDO** ao Patrimônio Líquido Mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

**Parágrafo Único.** Na hipótese de liquidação de Classe de Cotas de Fundo com Patrimônio Líquido Negativo, que não tenha ocorrido aportes suficientes para liquidação de todas as despesas e obrigações, os cotistas desta Classe de Cotas sucederão a Classe de Cotas em seus direitos e obrigações para todos os fins de direito.

**Artigo 25.** A CVM pode pedir a declaração judicial de insolvência da classe de cotas,

quando identificar situação na qual seu patrimônio líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

**Artigo 26.** Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar fato relevante.

**Parágrafo Único.** Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui um evento de avaliação obrigatório do patrimônio líquido da classe afetada pela **ADMINISTRADORA**.

**Artigo 27.** Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência de classe de cotas, a **ADMINISTRADORA** deve adotar as seguintes medidas:

- a) divulgar fato relevante; e
- b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da classe na CVM.

**Parágrafo Único.** Caso a **ADMINISTRADORA** não adote a medida disposta no item “b” deste artigo de modo tempestivo, a Superintendência competente deve efetuar o cancelamento do registro, informando tal cancelamento a **ADMINISTRADORA** e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

## CAPÍTULO IX – LIQUIDAÇÃO

**Artigo 28.** Na hipótese de liquidação da Classe de Cotas por deliberação da assembleia de cotistas, a **ADMINISTRADORA** deve promover a divisão de seu patrimônio entre os cotistas, na proporção de suas cotas, no prazo definido na Assembleia Especial de Cotistas.

**Parágrafo 1º.** A Assembleia Especial de Cotistas que tiver como ordem do dia deliberação sobre a liquidação da Classe de Cotas deverá contar minimamente com as seguintes informações:

- a) plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento e no Anexo da respectiva Classe de Cotas; e
- b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da assembleia.

**Parágrafo 2º.** O plano de liquidação deve contar com estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

**Parágrafo 3º.** Caso a carteira de ativos possua provento a receber, é admitida, durante o prazo estabelecido na Assembleia Especial de Cotistas, a critério da **GESTORA**:

- a) a transferência dos proventos aos cotistas, observada a participação de cada cotista na classe; ou
- b) a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

**Artigo 29.** No âmbito da liquidação da Classe de Cotas, a **ADMINISTRADORA** deve:

- a) suspender novas subscrições de cotas, salvo se deliberado em contrário pela unanimidade dos cotistas presentes à Assembleia Geral Especial de Cotistas;
- b) fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os cotistas pertencentes à classe em liquidação, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modificarem;
- c) verificar se a precificação e a liquidez da carteira de ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes cotistas; e
- d) planejar os procedimentos necessários para executar a liquidação da classe com

prazo de duração determinado, dentro de um período adequado à data prevista para o encerramento da classe.

**Artigo 30.** No âmbito da liquidação da Classe de Cotas e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, fica dispensado o cumprimento das regras listadas a seguir:

- a) submissão da carteira de ativos das classes abertas aos testes de estresse e liquidez;
- b) prazos de resgate de cotas, a data de conversão de cotas e a data do pagamento do resgate;
- c) método de conversão de cotas;
- d) vigência diferida de alterações do regulamento em decorrência de deliberação unânime dos cotistas, nos termos do parágrafo único do art. 50;
- e) compatibilidade da carteira com os prazos de resgate de cotas, a data de conversão de cotas e a data do pagamento do resgate; e
- f) limites relacionados à composição e diversificação da carteira de ativos, conforme estabelecidos nas regras específicas para cada categoria de fundo.

**Parágrafo Único.** A Superintendência competente da CVM pode dispensar outros requisitos regulatórios no âmbito da liquidação, a partir de pedido prévio e fundamentado dos prestadores de serviços essenciais, conjuntamente, em que seja indicado o dispositivo objeto do pedido de dispensa e apresentadas as razões que desaconselham ou impossibilitam o cumprimento da norma no caso concreto.

## CAPÍTULO X – VEDAÇÕES

**Artigo 31.** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais e ao consultor especializado, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do **FUNDO**, em relação a qualquer classe:

- a) receber depósito em conta corrente;

- b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos arts. 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea “a”, item 3 ambos da Parte Geral da RCVM 175, ou, ainda, em regra específica para determinada classe do **FUNDO**;
- c) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- d) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- e) utilizar recursos da CLASSE para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- f) praticar qualquer ato de liberalidade.

## CAPÍTULO XI – DISPOSIÇÕES GERAIS

**Artigo 32.** Demais Informações podem ser consultadas no site da CVM e da Administradora do **FUNDO**.

**Artigo 33.** Esclarecimentos aos cotistas serão prestados por meio da Central de Atendimento ao Cotista, através do e-mail: [ouvidoria@actualdtvm.com.br](mailto:ouvidoria@actualdtvm.com.br), ou através da Ouvidoria no telefone: 0800 067 5757.

**Parágrafo Único.** Os cotistas poderão obter na sede da **ADMINISTRADORA** os resultados do **FUNDO** em exercícios anteriores, bem como outras informações referentes a exercícios anteriores, tais como demonstrações contábeis, relatórios da **ADMINISTRADORA** e demais documentos pertinentes que tenham sido divulgados ou elaborados por força de disposições regulamentares aplicáveis.

**Artigo 34.** Este Regulamento subordina-se às exigências previstas na legislação vigente divulgada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, em especial, à RCVM 175 e alterações posteriores.

**Artigo 35.** Fica eleito o Foro da Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais,

com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações relativas ao **FUNDO**, ou a questões decorrentes deste Regulamento.



(31) 3658-3032 [www.actualdtvm.com.br](http://www.actualdtvm.com.br)

Rua Martim de Carvalho, 723 - 10º andar  
Sto. Agostinho - Belo Horizonte / MG

**ANEXO I - AO REGULAMENTO DO  
APOLO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ/MF: 27.882.134/0001-30**

**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO APOLO FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO**

**PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS**

<p><b>Objetivo da Classe</b></p>	<p>O objetivo desta Classe de Cotas (“CLASSE” ou “Classe de Cotas”) é proporcionar aos seus cotistas rentabilidade ao seu investimento mediante ganho de capital e obtenção de renda, inclusive por meio da distribuição de rendimentos e resultados auferidos por esta Classe de Cotas, primordialmente por meio de investimento em:</p> <p>(i) aquisição de fração ideal ou totalidade, gestão, desenvolvimento, reposicionamento no mercado e posterior locação ou alienação de imóveis concluídos e com “certificado de conclusão da obra” emitido/ unidades imobiliárias de qualquer natureza, mediante pré-seleção por consultor especializado, situados em todo o território nacional (“Ativo Imobiliário” ou “Ativos Imobiliários”), adquiridos em leilões judiciais e/ou extrajudiciais.</p>
----------------------------------	---

	<p>(ii) ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos e valores mobiliários e/ou seus direitos ("Outros Ativos") permitidos à classe de cotas Imobiliária - FII.</p> <p>A Classe de Cotas se classifica como de investimento imobiliário, tendo como principal fator de risco o Risco do Setor Imobiliário.</p> <p>Os ativos desta Classe de Cotas deverão obedecer às limitações previstas no Regulamento e neste Anexo e na regulamentação em vigor, na Lei nº 8.668/93, na Resolução CVM nº 175/22 ("RCVM 175"), especialmente os limites por ativo financeiro e emissor, constante neste anexo.</p>
<b>Público-alvo</b>	Profissional
<b>Responsabilidade do Cotista</b>	Ilimitada
<b>Forma de Condomínio</b>	Fechado
<b>Divulgação do valor da Cota Patrimonial</b>	Mensal
<b>Prazo de Duração</b>	Indeterminado
<b>Classe CVM</b>	Imobiliária

#### RESPONSABILIDADE LIMITADA

A responsabilidade dos cotistas é ilimitada. Neste caso, a Administradora deverá adotar todas as medidas impostas pela norma vigente.

#### MOVIMENTAÇÃO – EMISSÃO, AMORTIZAÇÃO E/OU RESGATE DE COTAS

<b>Aplicação Mínima Inicial</b>	R\$ 1.000,00
<b>Valores de Movimentação</b>	R\$ 1.000,00

<b>Tipo de Cota</b>	Fechamento
<b>Possibilidade ou não de futuras de emissões de novas Cotas</b>	Mediante aprovação em Assembleia de Cotistas.
<b>Número de cotas emitidas para constituição do patrimônio inicial</b>	5 mil

A subscrição das Cotas no âmbito de cada emissão será efetuada mediante assinatura do compromisso de investimento, que especificarão as respectivas condições da subscrição e integralização de Cotas.

No caso de ofertas realizadas nos termos da Resolução CVM n.º 160/22, o prazo máximo para a subscrição e integralização da totalidade das Cotas de cada emissão é de até 180 dias a contar da data da publicação do anúncio de início da referida oferta.

### INTEGRALIZAÇÃO E RESGATE EM BENS E DIREITOS (ATIVOS)

<b>Possibilidade</b>	Não
----------------------	-----

Na hipótese de Integralização em bens e direitos, esta deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da RCVM 175 e aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas desta Classe de Cotas.

A aprovação do laudo pela Assembleia Especial de Cotistas desta Classe de Cotas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas.

### REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

<b>Taxa de Administração</b>	Total do Patrimônio Líquido (PL) do Fundo e % da Taxa	Mínimo mensal
	0,5% a.a.	R\$ 10.000,00 (Dez mil reais)

	O Valor % da Taxa de Administração poderá variar em função de faixas de valores do patrimônio líquido e será calculada sobre o patrimônio líquido da classe de cotas (base 252 dias), sendo apropriada diariamente, e paga mensalmente <i>pro rata temporis</i> . O valor mínimo mensal, quando existente será reajustado anualmente pelo índice IGP-M, ou outro índice que venha a substituí-lo.	
<b>Taxa de Gestão</b>	Total do Patrimônio Líquido (PL) do Fundo e % da Taxa	Mínimo mensal
	0,35% a.a.	R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais)
	A Taxa de Gestão percentual será calculada sobre o patrimônio líquido da classe de cotas (base 252 dias), sendo apropriada diariamente, e paga mensalmente <i>pro rata temporis</i> . O valor mínimo mensal, quando existente será reajustado anualmente pelo índice IGP-M, ou outro índice que venha a substituí-lo.	

<b>Taxa de Performance</b>	Não
<b>Período de Cobrança Taxa de Performance</b>	Não aplicável
<b>Método de cobrança da Taxa de Performance</b>	Não aplicável
<b>Benchmark</b>	Não aplicável
<b>Taxa de Entrada</b>	Não aplicável
<b>Taxa de Saída</b>	Não aplicável

<b>Taxa Máxima de Custódia e Escrituração</b>	R\$ 3.000,00 (três mil reais), corrigido pela variação positiva do IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses a partir da primeira integralização de cotas.
---	--

### DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS

<b>Termo de Adesão e Ciência de Riscos</b>	Sim
<b>Regulamento</b>	Sim
<b>Compromisso de Investimento quando se tratar de Mercado Primário</b>	Sim

### TRIBUTAÇÃO PERSEGUIDA

A Classe imobiliária sujeita-se à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelas Classes dos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado:

- I - será concedido somente nos casos em que a Classe do fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
- II - não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe do fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.

### INFORMAÇÕES ADICIONAIS



(31) 3658-3032 [www.actualdtvm.com.br](http://www.actualdtvm.com.br)

Rua Martim de Carvalho, 723 - 10º andar  
Sto. Agostinho - Belo Horizonte / MG

<b>Observância de regras especiais para cotistas que sejam classificados como Entidades Fechadas de Previdência Complementar:</b>	Não
<b>Observância de regras especiais para cotistas que sejam como Regimes Próprios de Previdência Social:</b>	Não

As aplicações realizadas na CLASSE não contam com garantia da ADMINISTRADORA e/ou da GESTORA, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda no Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro e não há qualquer promessa desta CLASSE, da ADMINISTRADORA ou da GESTORA acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos da CLASSE, sendo que a rentabilidade que a CLASSE buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

## POLÍTICA DE INVESTIMENTO

A Classe de Cotas terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários pré-selecionados pela GESTORA, objetivando, fundamentalmente:

- a) auferir ganhos e/ou rendimentos por meio de venda e/ou permuta e/ou locação dos Ativos Imobiliários adquiridos, em leilões ou vendas judiciais, ou em processos de execução judicial ou extrajudicial, recuperação judicial ou falência;
- b) auferir rendimentos de outras modalidades de ativos que vier a adquirir;
- c) auferir ganho de capital nas negociações de outras modalidades de ativos de seu patrimônio;
- d) direitos relativos à imóveis de qualquer natureza, podendo estar em todo o

território brasileiro (“Ativos Alvo”);

Desta forma, os investimentos e desinvestimentos por esta Classe de Cotas independem de deliberação em Assembleia de Cotistas e deverão ser observados:

- a) Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pela CLASSE devem ser objeto de prévia avaliação pela GESTORA, cabendo à ADMINISTRADORA, em sua análise, vetar a aquisição, observados os requisitos constantes na RCVM 175;
- b) A exposição a um único Imóvel não poderá ser superior a 30% (trinta por cento) do Capital Comprometido da CLASSE;
- c) Até que pelo menos 80% (oitenta por cento) do Capital Comprometido da CLASSE seja integralizado e investido em Ativos Imobiliários, o Fundo não poderá realizar investimentos em Ativos Imobiliários, diretamente ou por meio de outros veículos de investimento de que participe, sem apresentá-los previamente à GESTORA e à ADMINISTRADORA para avaliar potencial investimento pela Classe de Cotas;
- d) A CLASSE poderá investir em Ativos Imobiliários gravados com ônus reais, observadas as recomendações da GESTORA;
- e) A CLASSE poderá co-investir, com terceiros, em Ativos Imobiliários desde que a CLASSE, representada pela ADMINISTRADORA, tenha poder de veto nas decisões estratégicas relativas ao investimento, conforme regras a serem definidas em instrumento próprio a ser celebrado entre o a Classe de Cotas e o terceiro quando da aquisição do Ativo Imobiliário;
- f) Será admitida a realização de desinvestimentos durante todo o período de duração da CLASSE, conforme disposto no regulamento e neste Anexo;
- g) Após a integralização das Cotas, a parcela do patrimônio desta CLASSE que não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Ativos Financeiros, podendo manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros, para atender suas necessidades de liquidez,

observado, ainda, a formação da Reserva de Caixa descrita abaixo.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio desta Classe de Cotas do Fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da ADMINISTRADORA, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições:

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

Quando o investimento da classe de cotas se der em projetos de construção, cabe à ADMINISTRADORA, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

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

Os Ativos Imobiliários, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe de Cotas devem ser objeto de prévia análise e indicação pela GESTORA, e avaliação pela ADMINISTRADORA, que poderá vetar a operação, ou ainda, avaliada por terceiro independente, observados os requisitos constantes Suplemento H da RCVM 175.

Caso a Classe de Cotas invista preponderantemente em valores mobiliários, a carteira da Classe de Cotas passará a observar os limites de aplicação por emissor e por

modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento financeiro, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. Contudo os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não são aplicáveis para os seguintes ativos:

- a) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos Imobiliários; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- b) cotas de outros Fundos Imobiliários; e
- c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos Imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;

**O objeto fundamental da Classe de Cotas e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento, Anexo e/ou Apêndice, conforme aplicável.**

#### LIMITES POR ATIVOS FINANCEIROS

Ativos	Limites sobre o Patrimônio Líquido	
	Mínimo	Máximo
Quaisquer Direitos Reais sobre bens imóveis	0%	[100%]
ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento,	0%	10%

notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliários		
Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos Imobiliários.	0%	10%
Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022.	0%	10%
cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos Imobiliários; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;	0%	10%
cotas de outros Fundos Imobiliários	0%	50%
certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos Imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;	0%	20%
Letras Hipotecárias	0%	10%

Letras de Crédito Imobiliário	0%	10%
Letras Imobiliárias Garantidas	0%	10%

### DERIVATIVOS

Proteção da Carteira (Hedge)	Não
É vedada a realização pela Classe de Cotas de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Classe de Cotas.	

### RESERVA DE CAIXA

Para arcar com as despesas relacionadas à manutenção dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio desta Classe de Cotas, será constituída, desde a data da primeira integralização de Cotas, pela ADMINISTRADORA, mediante análise e indicação da GESTORA, na qualidade de responsável pela gestão de liquidez da Classe, uma Reserva de Caixa que seja suficiente para a manutenção dos Ativos Imobiliários e, ainda, cobrir as despesas e custos da Classe e do Fundo por um período de 12 (doze) meses ou equivalente a 10% do Patrimônio Líquido da CLASSE, devendo observar aquele de maior valor. Os recursos da Reserva de Caixa serão aplicados nos Ativos Financeiros e os rendimentos observarão os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos e, para fins de esclarecimento, a Reserva Anual não abrange o fundo para despesas extraordinárias.

### OFERTA INICIAL

Valor da oferta	5 milhões
Número total de cotas	5 mil

### POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Entende-se por resultado da Classe de Cotas do Fundo, o produto decorrente do

recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos Ativos Imobiliários, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio da Classe de Cotas do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos Financeiros, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Caixa e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe e/ou do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados líquidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual, encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente, respeitado os eventuais valores provisionados que tenham sido aprovados em Assembleia de Cotistas, sendo facultado à **ADMINISTRADORA**, mediante indicação da **GESTORA**, desde que observado o limite mínimo de distribuição, distribuir os resultados apurados segundo o regime de competência, a ser pago na forma deste Anexo, salvo o disposto acima com relação à Reserva de Contingência.

As quantias correspondentes à distribuição a que alude este quadro serão pagas aos cotistas até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente à data-base. A distribuição dos rendimentos líquidos, de que trata este quadro, será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos Ativos Imobiliários desta Classe de Cotas, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos, que incidirem até o mês de competência.

Após o encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, a distribuição de rendimentos prevista acima poderá ser realizada mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de lucros auferidos não distribuído, conforme apurado com base em balanço ou balancete semestral, será pago na próxima data prevista para distribuição de rendimentos.

### REPRESENTANTE DOS COTISTAS

A Assembleia Geral de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos da Classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. A Assembleia de Cotistas que eleger o(s) primeiro(s) representante(s) dos Cotistas da Classe de Cotas deverá estabelecer o número máximo de representantes dos Cotistas que contarão com mandato unificado a se encerrar na próxima Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de Cotas, permitida a reeleição.

A função de Representante dos Cotistas é Indelegável.

Quem pode ser Representante dos Cotistas

Somente pode exercer as funções de Representantes dos cotistas da Classe de Cotas do Fundo, pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- a) ser cotista desta Classe de Cotas do Fundo;
- b) não exercer cargo ou função na ADMINISTRADORA e/ou GESTORA ou no controlador da ADMINISTRADORA e/ou GESTORA, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- c) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que seja objeto de investimento nesta Classe de Cotas, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- e) não estar em conflito de interesses com ao Classe de Cotas do Fundo; e
- f) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Compete ao representante de cotistas já eleito pela Classe de Cotas do Fundo informar à ADMINISTRADORA e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Competência do Representante dos Cotistas

Compete aos Representantes de Cotistas exclusivamente:

- a) fiscalizar os atos da ADMINISTRADORA e da GESTORA e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- b) emitir formalmente opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia Geral relativas à: (i) emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos e nos limites previstos no Regulamento e neste Anexo; e (ii) transformação, incorporação, fusão ou cisão da Classe de Cotas;
- c) denunciar à ADMINISTRADORA e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe de Cotas do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis a Classe de Cotas do Fundo;
- d) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pela Classe de Cotas do Fundo;
- e) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- f) elaborar relatório que contenha, no mínimo: (i) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (ii) indicação da quantidade de cotas de emissão desta Classe de Cotas do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas; (iii) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (iv) opinião sobre as demonstrações contábeis e sobre o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da RCV 175 (“Informe Anual”), ambos desta Classe de Cotas do Fundo, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e
- g) exercer essas atribuições durante a liquidação desta Classe de Cotas do Fundo.

### **Deveres Representante dos Cotistas**

Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais da Classe de Cotas do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas, sem prejuízo, os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Os representantes dos cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação a esta Classe de Cotas do Fundo e aos cotistas além de exercer suas funções no exclusivo interesse desta Classe de Cotas do Fundo.

Os representantes de cotistas podem solicitar à ADMINISTRADORA e/ou à GESTORA esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões dos Representantes de Cotistas da Classe de Cotas do Fundo deverão ser encaminhados à ADMINISTRADORA no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações contábeis, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a ADMINISTRADORA proceda à divulgação nos termos do Regulamento, deste Anexo e da regulamentação aplicável.

### **Deveres ADMINISTRADORA para com os Representantes dos Cotistas**

A ADMINISTRADORA é obrigada a, por meio de comunicação por escrito, colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário constante do Suplemento K da RCVM 175 ("Informe Anual").

A ADMINISTRADORA deve prestar esclarecimentos ou informações, desde que relativas à função fiscalizadora do Representante dos Cotistas.

## **FORMA DE COMUNICAÇÃO VÁLIDA**



(31) 3658-3032 [www.actualdtvm.com.br](http://www.actualdtvm.com.br)

Rua Martim de Carvalho, 723 - 10º andar  
Sto. Agostinho - Belo Horizonte / MG

A **ADMINISTRADORA** utilizará como forma de comunicação válida com os Cotistas o envio de comunicação eletrônica direcionada para o e-mail cadastrado pelo Cotista quando do seu cadastro junto **ADMINISTRADORA**.

Nas hipóteses em que sejam necessárias manifestações por parte dos Cotistas da Classe, a **ADMINISTRADORA** disponibilizará para o Cotista:

- (i) Plataforma virtual de votação; ou
- (ii) Formulário eletrônico para Manifestação de voto.

Todas as manifestações dos Cotistas desta Classe serão armazenadas pela **ADMINISTRADORA**.

Caso o Cotista não tenha comunicado a **ADMINISTRADORA** a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a **ADMINISTRADORA** fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas no Regulamento, neste Anexo e na RCVM 175. A exoneração ocorrerá a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado (físico ou digital).

#### ASSEMBLEIA DE COTISTAS – ITENS ADICIONAIS FII

##### **Direito de Voto dos Cotistas.**

As Cotas conferem aos seus titulares o direito de votar nas Assembleias Gerais com referência a toda e qualquer matéria objeto de deliberação, sendo que cada Cota legitimará o seu titular a participar com 1 (um) voto.

##### **Matérias adicionais de Competência Privativa da Assembleia Especial de Cotistas.**

Compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

- a. Alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- b. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- c. Eleição e destituição de Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- d. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos

do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da RCVM 175; e

- e. Alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e, caso o Fundo conte com uma gestora na qualidade de prestador de serviços essenciais, à taxa de gestão.

### **Quórum Qualificado de Votação**

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos itens “b”, “d” e “e”, do Artigo 8º do Regulamento do Fundo, assim como as matérias previstas nos itens “b”, “d” e “e” deste quadro dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes a Assembleia Especial de Cotistas e que representem no mínimo:

- c. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- d. metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas no item “c” deste quadro dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes a Assembleia Especial de Cotistas e que representem no mínimo:

- a. 3% (três por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- b. 5% (cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

## **CONFLITO DE INTERESSE E PESSOAS LIGADAS**

### **Aprovação Prévia em Assembleia Especial de Cotistas**

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe de Cotas e a ADMINISTRADORA e GESTORA, dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas.

#### Exemplos de Conflito de Interesse

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

- a. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade da ADMINISTRADORA, GESTORA, ou de pessoas a eles ligadas;
- b. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da classe de cotas tendo como contraparte a ADMINISTRADORA, GESTORA, ou pessoas a eles ligadas;
- c. a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade de devedores da ADMINISTRADORA, GESTORA, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- d. a contratação, pela Classe de Cotas, de pessoas ligadas a ADMINISTRADORA ou GESTORA para prestação dos serviços de: (i) distribuição primária de cotas; (ii) consultor imobiliário; (iii) 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 financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (iv) formador de mercado; sem prévia aprovação em Assembleia Especial de Cotistas; e
- e. a aquisição, pela Classe de Cotas, de valores mobiliários de emissão da ADMINISTRADORA, GESTORA, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para manutenção das necessidades de liquidez desta Classe de Cotas.

#### **Pessoas Ligadas**

Consideram-se pessoas ligadas:

- a. a sociedade controladora ou sob controle da ADMINISTRADORA, da GESTORA, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- b. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da ADMINISTRADORA, GESTORA, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da ADMINISTRADORA, GESTORA, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- c. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens “a” e “b” acima.

Exceção ao Conflito de Interesse

Não configura situação de conflito de interesse a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a ADMINISTRADORA, a GESTORA.

#### **PREFERÊNCIA DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS PARA CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES DA CLASSE**

Diariamente, a partir da data da Primeira Emissão de Cotas e até a liquidação integral das Obrigações da Classe de Cotas do Fundo, a ADMINISTRADORA se obriga a utilizar os recursos disponíveis para atender às exigibilidades do Fundo e desta Classe de Cotas, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- a) pagamento dos Encargos do Fundo e desta Classe de Cotas;
- b) provisionamento de recursos equivalentes ao montante estimado dos Encargos do Fundo e desta Classe de Cotas a serem incorridos no mês calendário imediatamente subsequente ao mês calendário em que for efetuado o respectivo provisionamento; e
- c) provisionamento de recursos, nas hipóteses de liquidação e extinção desta

Classe de Cotas, para pagamento das despesas relacionadas à liquidação e extinção desta Classe de Cotas, e em valores compatíveis com o montante destas despesas, se estas se fizerem necessárias, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

#### ENCARGOS ADICIONAIS – CLASSE IMOBILIÁRIA

Em adição aos Encargos constantes do Regulamento, esta Classe de Cotas, pode contar com os seguintes encargos:

- a) taxa de performance, se houver;
- b) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- c) honorários e despesas relacionadas à 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;
- d) honorários e despesas relacionadas à 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;
- e) honorários e despesas relacionadas ao formador de mercado para as cotas.
- f) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- g) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo; e
- h) honorários e despesas relacionadas às atividades de Representante dos Cotistas.

Os Encargos relacionados à admissão das cotas à negociação em mercado organizado

deverão ser arcados pelos subscritores das cotas que serão admitidas à negociação. Quaisquer despesas não previstas como encargos da CLASSE correrão por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, salvo se aprovado em Assembleia Geral.

### **Formador de Mercado**

A contratação da ADMINISTRADORA, GESTORA, consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia de cotistas.

### **VERIFICAÇÃO DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DA CLASSE**

Diariamente a ADMINISTRADORA ao realizar o cálculo da cota patrimonial desta Classe de Cotas, deverá verificar se o resultado do valor da cota é positivo ou negativo. Caso seja constatado que a Classe de Cotas se encontra com Patrimônio Líquido Negativo, a ADMINISTRADORA deverá seguir o procedimento disposto no Capítulo VIII do Regulamento do Fundo observada a classificação de Responsabilidade dos Cotistas nesta Classe de Cotas.

### **LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA**

#### **OCORRERÁ A LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DA CLASSE NAS SEGUINTE SITUAÇÕES:**

se o a Classe de Cotas do Fundo mantiver Patrimônio Líquido inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, e não seja incorporada por outra classe.

cessação ou renúncia pela ADMINISTRADORA ou pela GESTORA, a qualquer tempo e por qualquer motivo, da prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo previstos neste Anexo e no Regulamento, sem que tenha havido sua substituição

por outra instituição, de acordo com os procedimentos estabelecidos no Regulamento.

cessação pelo Custodiante, a qualquer tempo e por qualquer motivo, da prestação dos serviços sem que tenha havido sua substituição por outra instituição.

por deliberação de Assembleia Geral de Cotistas.

em caso de impossibilidade da Classe de Cotas adquirir Ativos admitidos por sua política de investimento.

### **VEDAÇÕES ADICIONAIS – CLASSE IMOBILIÁRIA**

Em acréscimo às vedações previstas no artigo 32 do Regulamento, é vedado à ADMINISTRADORA e/ou à GESTORA, utilizando os recursos da classe de cotas:

- a. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- b. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;
- c. aplicar no exterior recursos captados no País;
- d. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
  - i. a classe de cotas e a ADMINISTRADORA, GESTORA ou consultor especializado;
  - ii. a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de Cotas;
  - iii. a Classe de Cotas e o representante de cotistas; e
  - iv. a Classe de Cotas e o empreendedor;
- e. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas;
- f. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesta Classe de Cotas;
- g. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições

públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

- h. 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.

A vedação prevista no item “e” acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

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

## FATORES DE RISCO

Esta Classe de Cotas poderá realizar aplicações que coloquem em risco parte ou a totalidade de seu patrimônio. A carteira da Classe de Cotas e, por consequência, seu patrimônio estão sujeitos a riscos diversos, dentre os quais, exemplificativamente, os analisados abaixo. O investidor, antes de adquirir as Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se integralmente pelo seu investimento.

l. Risco de Liquidez: Os ativos componentes da carteira da Classe de Cotas poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe de Cotas é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o cotista interessado em alienar suas cotas somente poderá negociá-las em mercados de balcão ou bolsa de valores em que as Cotas sejam admitidas para negociação. O cotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.

II. Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor: O empreendedor, construtor ou incorporador de bens desta Classe de Cotas podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras, bem como de interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra qualificada para a prestação dos serviços, mudanças na oferta e procura de empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados desta Classe de Cotas.

III. Risco relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios: Esta Classe de Cotas está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios desta Classe de Cotas. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a Comissão de Valores Mobiliários e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade

desta Classe de Cotas.

**IV. Riscos de Mercado:** Os ativos que compõem a carteira desta Classe de Cotas podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

**V. Risco de Crédito:** Consiste no risco dos devedores dos ativos que integram a carteira não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a esta Classe de Cotas.

**VI. Risco Regulatório:** A CVM, Banco Central e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação aplicável ao Fundo, hipótese em que a ADMINISTRADORA terá a prerrogativa de alterar este Regulamento independentemente de Assembleia de Cotistas, o que poderá impactar a estrutura do Fundo, podendo haver inclusive, aumento nos encargos do Fundo. Tais alterações poderão, assim, afetar negativamente a rentabilidade das cotas.

**VII. Outros Riscos Exógenos ao Controle da ADMINISTRADORA:** a Classe de Cotas também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da ADMINISTRADORA, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos integrantes da carteira desta Classe de Cotas, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos desta Classe de Cotas e o valor de suas cotas.

**VIII. Risco de reclamações de terceiros:** Na qualidade de proprietária de Ativos Imobiliários e no âmbito de suas atividades, a CLASSE poderá responder a processos administrativos ou judiciais, inclusive no que tange à responsabilidade civil pelos danos causados a terceiros em razão de eventuais vícios nos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do

empreendimento imobiliário e conseqüentemente das cotas.

IX. Risco de Desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os Ativos Imobiliários da carteira desta Classe de Cotas poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social por decisão unilateral do Poder Público. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e conseqüentemente o resultado desta Classe de Cotas.

X. Riscos do Setor Imobiliário: Esta Classe de Cotas está sujeita aos seguintes riscos relacionados ao Setor imobiliário: (i) longo período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, desvalorizações do estoque de terrenos e mudanças demográficas; (ii) custos operacionais, que podem exceder a estimativa original; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; (v) eventual dificuldade na aquisição de terrenos e eventuais questionamentos ambientais e fundiários; (vi) desapropriação dos terrenos adquiridos pelo Poder Público ou realização de obras públicas que prejudiquem o seu uso ou acesso.

XI. Riscos de Despesas Extraordinárias: A CLASSE está sujeita aos riscos de incidência de despesas extraordinárias relacionadas aos Ativos Imobiliários e que possam afetar a rentabilidade da classe, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis e o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas.

XII. Risco de concentração da carteira desta Classe: O patrimônio desta Classe de

Cotas poderá ser composto por poucos Ativos Imobiliários, portanto, em razão dessa concentração, pode ocorrer desta Classe de Cotas sofrer prejuízos, caso a exploração dos direitos relacionados à exploração dos Ativos Imobiliários não tenha o retorno esperado ou os custos de manutenção venham a superar as estimativas iniciais.

XIII. Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários os recursos obtidos pela eventual cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada e a abrangência dos termos da apólice, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais da apólice.

XIV. Necessidade de novos aportes: não há como garantir que a renda decorrente de locações e/ou das alienações dos Ativos Imobiliários esperada ocorra conforme inicialmente esperado, tanto no que se refere ao preço da locação e/ou vendas bem como no tempo para concretização da operação, assim como pode ocorrer pela criação de um novo imposto ou tributo ou por outro motivo alheio à vontade desta Classe de Cotas, o ajuste no preço para construção, manutenção e desenvolvimento dos Imóveis ou, ainda, ocorrência de despesas sem que haja liquidez na carteira desta Classe de Cotas para suportá-las, o que pode acarretar a necessidade de uma nova emissão de cotas para a liquidação das obrigações presentes e futuras desta Classe de Cotas. Em não havendo terceiros interessados na aquisição de novas cotas os atuais cotistas podem ser obrigados a aportar recursos.

XV. Risco das contingências ambientais: Por se tratar de investimento em Imóveis e direitos reais sobre Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para esta Classe de Cotas.

XVI. Risco da Desconsideração da Responsabilidade Limitada pelo Poder Judiciário: A legislação vigente trouxe para a indústria de fundos de investimentos

a possibilidade de existência de classes de cotas com responsabilidade limitada ao valor das cotas. Como se trata de um instituto novo para a indústria de fundos, caso haja alguma disputa judicial, não há como garantir que a responsabilidade limitada do cotista será respeitada.

XVII. Risco de Diluição da Participação do Cotista: A CLASSE poderá captar recursos adicionais através de novas emissões de cotas por necessidade de capital, ocasião em que os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas;

XVIII. Risco de Descontinuidade: A Assembleia de Cotistas poderá deliberar a liquidação antecipada da CLASSE e/ou do Fundo, situação em que os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir na Classe de Cotas ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada por esta CLASSE. A CLASSE, o Fundo, a ADMINISTRADORA ou a GESTORA não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação da Classe.

XIX. Demais riscos: Esta Classe de Cotas 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, inclusive em ações movidas por terceiros em face desta Classe de Cotas ou que direta ou indiretamente venham a excedê-lo.

A ADMINISTRADORA não poderá, em hipótese alguma, ser responsabilizada por qualquer resultado negativo na rentabilidade desta Classe de Cotas e dos Fundos Investidos, depreciação dos ativos financeiros da carteira da Classe de Cotas e/ou dos Fundos Investidos, descumprimento dos limites legais estabelecidos nos regulamentos dos fundos investidos (exceto no caso de Fundos Investidos administrados e geridos pela ADMINISTRADORA), por eventuais prejuízos em caso de liquidação desta Classe de Cotas e/ou dos Fundos Investidos ou resgate/amortização de cotas com valor

reduzido, sendo a ADMINISTRADORA responsável tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.