



INVESTIMENTOS

**REGULAMENTO DO
INCENTIVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 11.827.568/0001-05**

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS APLICADAS NO FUNDO

Artigo 1º O **INCENTIVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, prazo indeterminado de duração, sem personalidade jurídica, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pelo Anexo III, da Resolução 175/2022, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º Os termos utilizados no presente Regulamento e iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Anexo II, que é parte integrante e inseparável deste Regulamento.

Parágrafo 2º A Classe não contará com subclasses de Cotas.

Parágrafo 3º O Fundo é constituído por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais foram os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, do Regulamento.

Parágrafo 4º As disposições relativas à Responsabilidade da classe de cotas encontram-se no Anexo I.

Artigo 2º O Fundo tem como objetivo a aplicação de parte preponderante de seus recursos em Ativos Alvos de acordo com a política de investimentos e os critérios de aquisição previstos no presente Regulamento.

Artigo 3º O Fundo é destinado à aplicação exclusivamente de recursos de investidores qualificados, nos termos da Resolução 30 de 2021, da Comissão de Valores Mobiliários, com exceção de pessoas físicas e investidores residentes ou domiciliados no exterior.

CAPÍTULO II

DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS DO FUNDO

Artigo 4º A administração e custódia do FUNDO são realizadas pela **RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 138, sala 402 - parte, Centro, CEP: 20040-909, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.066.258/0001-30 devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 15.3911, expedido em 15 de dezembro de 2016, doravante designada como ADMINISTRADORA.



INVESTIMENTOS

Parágrafo Único Para fins de representação do Fundo perante a CVM fica indicado como responsável, por parte da Administradora, o Diretor de Administração de Recursos de terceiros desta instituição.

Artigo 5º São obrigações da Administradora:

- I) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, conforme determinado, nos artigos 83, 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos presentes no Anexo III da mesma Resolução;
- II) observar as vedações estabelecidas nos artigos 45, 101 e 103 da Resolução CVM 175/2022;
- III) Diligenciar para manter, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo, os documentos, atualizados e, em perfeita ordem:
 - a) o registro dos cotistas e de transferência de Cotas;
 - b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas e de atas de reuniões dos conselhos consultivos, comitês técnicos ou de investimentos, conforme aplicável;
 - c) o livro de presença de cotistas;
 - d) o arquivo dos pareceres do Auditor Independente;
 - e) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e seu patrimônio;
 - f) a documentação relativa às operações do Fundo.
 - g) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (a) acima até o término de tal inquérito;
 - h) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administradora do Fundo ou oriundo da própria carteira administrada;
 - i) manter os títulos e valores mobiliários fungíveis integrantes da carteira do Fundo custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
 - j) receber, em nome do Fundo, dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo, devendo reportar tais recebimentos aos cotistas;
 - k) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na Resolução CVM 175;



INVESTIMENTOS

- l) elaborar, em conjunto com a Gestora, relatório a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento, em periodicidade a ser estipulada pelos cotistas juntamente com a Administradora, bem como monitorar as hipóteses de liquidação antecipada;
- m) cumprir e, na medida de suas atribuições, fazer cumprir, todas as disposições constantes deste Regulamento;
- n) cumprir e, na medida de suas atribuições, fazer cumprir, as deliberações da Assembleia Geral de cotistas e as instruções e recomendações da Gestora;
- o) elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e demais informações previstas no Capítulo VII deste Regulamento nos termos exigidos em Lei;
- p) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- q) empregar, na defesa dos direitos dos cotistas e do Fundo, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurar-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;
- r) distribuir as cotas do Fundo, sob regime de melhores esforços;
- s) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- t) divulgar a todos os cotistas, na forma prevista neste Regulamento e conforme artigo. 64 da Resolução CVM 175, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira;
- u) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo e informados no momento do seu registro, bem como as demais informações cadastrais;
- v) levar à aprovação dos cotistas, por Assembleia Geral, cartas de contratação com advogados, consultores legais em geral, peritos de avaliação e quaisquer outros terceiros que poderão ser contratados para a defesa dos interesses do Fundo, inclusive a substituição destes;
- w) fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados pelo Fundo;
- x) Zelar para que não exista privilégio no tratamento de um cotista em relação a outro, inclusive no tocante ao recebimento de informações relativas ao Fundo, obrigatórias ou não;
- y) viabilizar o acompanhamento e supervisão das atividades do Fundo pelos cotistas;
- z) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao ~~patrimônio~~ e às atividades da Classe de Responsabilidade Limitada e, conseqüentemente transferir à Classe de responsabilidade



INVESTIMENTOS

Limitada qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de prestador de serviços à Classe de Responsabilidade Limitada; e

Parágrafo 1º Além das obrigações constantes deste Artigo, a Administradora tem poderes para abrir e movimentar contas bancárias, representar o Fundo, outorgar mandatos com prazo máximo de 12 (doze) meses e fins específicos, com vedação ao substabelecimento, e enfim praticar todos os atos necessários ao atendimento da política de investimento do Fundo, observadas (i) as limitações deste Regulamento, (ii) o que for decidido nas Assembleias Gerais de cotistas, (iii) as instruções e recomendações da Gestora e (iv) a legislação em vigor.

Parágrafo 2º É vedada à Administradora, direta ou indiretamente, a prática dos seguintes atos em nome do Fundo:

- (a) receber (i) depósito em conta corrente própria, e (ii) qualquer outro valor ou direito em conta bancária própria;
- (b) contrair ou efetuar qualquer empréstimo;
- (c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma;
- (d) vender ou de qualquer outra forma disposto de cotas;
- (e) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (f) aplicar recursos na aquisição de direitos creditórios, ressalvadas as hipóteses previstas na Resolução ICVM 175 de 23 de dezembro de 2022, ou caso os direitos creditórios sejam emitidos por companhias ou sociedades investidas do Fundo;
- (g) negociar com duplicatas e notas promissórias;
- (h) aplicar recursos no exterior;
- (i) aplicar recursos na aquisição de bens imóveis;
- (j) aplicar recursos na subscrição ou aquisição de ações de sua própria emissão;
- (k) utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de quotistas; e
- (l) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 3º Sem prejuízo do disposto neste Regulamento, a Administradora responderá pelos prejuízos causados aos cotistas quando proceder com culpa ou dolo, mediante ação ou omissão, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e contempladas neste Regulamento.



INVESTIMENTOS

Artigo 6º A gestão da carteira do Fundo, caberá à **GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede à Avenida das Nações Unidas, 8501, 17º andar, Pinheiros - São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.403.817/0001-88, devidamente autorizada à prestação dos referidos serviços por meio do Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 12.348, expedido em 25 de maio de 2012 (“GESTOR”).

Parágrafo 1º Cabe à Gestora, no âmbito da gestão da carteira do Fundo, observadas as atribuições do Comitê de Investimento, as seguintes atribuições:

- a) ***seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos inerentes aos ativos e às modalidades operacionais que integrem a carteira do Fundo;***
- b) ***formular, no melhor interesse do Fundo, as estratégias e diretrizes de investimento e desinvestimento, incluindo a aquisição e/ou alienação parcial ou total dos Valores Mobiliários;***
- c) ***prospectar, selecionar e celebrar negócios para a carteira do Fundo, em nome da Classe de cotas, caso tenha, segundo a política de investimento estabelecida no Capítulo VI, do Anexo I, deste Regulamento;***
- d) ***contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos do Fundo; distribuição de Cotas; consultoria de investimentos; classificação de risco por agência classificadora de risco; formador de mercado de classe fechada; e cogestão da carteira ativos do Fundo, caso esses serviços não sejam prestados pelo gestor;***
- e) ***executar as transações de investimento e desinvestimento, na forma autorizada pelas Classes de Responsabilidade Limitada, caso tenha, cotista do fundo e de acordo com a política de investimento do Fundo estabelecida no Capítulo VI, do Anexo I, deste Regulamento;***
- f) ***representar o Fundo, na forma da legislação aplicável, perante a Companhia Investida e monitorar os investimentos do Fundo, mantendo documentação hábil para demonstrar tal monitoramento, e cumprirá suas atividades com o acompanhamento da Administradora e dos cotistas na representação do Fundo;***
- g) ***firmar, em nome do Fundo, acordos de acionistas ou quaisquer outros ajustes de natureza diversa de que o Fundo participe, mediante aprovação dos cotistas, por Assembleia Geral;***
- h) ***manter documentação hábil para que se verifique como se deu o seu processo decisório relativo à composição da carteira do Fundo;***
- i) ***zelar para que não exista privilégio no tratamento de um cotista em relação a outro, inclusive no tocante ao recebimento de informações relativas ao Fundo, obrigatórias ou não;***



INVESTIMENTOS

- j) **assegurar que, caso a Gestora atue como distribuidora das cotas do Fundo, durante o período de captação todos os investidores tenham acesso ao mesmo grau de informação, inclusive no que respeite às suas atualizações;**
- k) **dedicar tempo e possuir equipe compatível com suas atribuições;**
- l) **possuir código de ética, política interna de investimentos pessoais e política de contingência e continuidade dos negócios;**
- m) **não divulgar ou fazer uso indevido de informações confidenciais, incluindo, sem limitação, dados de natureza societária, objetivos de investimentos, estrutura jurídica e segredos de negócio.**

Parágrafo 2º Sem prejuízo das demais responsabilidades e obrigações da Gestora advindas da regulamentação em vigor, inclusive do Código e do presente Regulamento, são obrigações da Gestora:

- (a) **comunicar à Administradora qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo de que tenha conhecimento, de modo a preservar as Classes de Responsabilidade Limitada cotistas do Fundo, caso tenha;**
- (b) **cumprir as deliberações da Assembleia Geral de cotistas no tocante as atividades de gestão;**
- (c) **cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste Regulamento aplicáveis às atividades de gestão da carteira;**
- (d) **custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo;**
- (e) **elaborar, em conjunto com a Administradora, o relatório mencionado no Artigo 5º, alínea “g” acima;**
- (f) **fornecer ao Classes de Responsabilidade Limitada, caso tenha, cotistas do fundo que requererem, estudos e análises de investimento para fundamentar as decisões a serem tomadas em Assembleia Geral, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões;**
- (g) **fornecer aos cotistas, conforme periodicidade prevista no presente Regulamento, bem como na legislação em vigor, estudos e análises que permitam acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado dos investimentos;**
- (h) **exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;**
- (i) **transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora do Fundo ou oriundo da própria carteira da Fundo;**



INVESTIMENTOS

n) **assegurar as práticas de governança referidas no art. 8º do anexo IV da Resolução CVM 175 de dezembro de 2022.**

(j) **contratar, em nome do Fundo, bem como coordenar, os serviços de assessoria e consultoria correlatos aos investimentos ou desinvestimentos do Fundo; e**

(k) **fornecer à Administradora todas as informações e documentos necessários para que este possa cumprir suas obrigações, nos termos do artigo 105 da Resolução CVM 175.**

(l) **Comparecer na assembleia que trata a respeito do Patrimônio Líquido Negativo do fundo, na qualidade de prestador de serviço responsável pela gestão da carteira de ativos, nos termos estipulados no capítulo XII, do Anexo I, deste Regulamento.**

Parágrafo 3º Sempre que requeridas informações na forma prevista na alínea “g”, do parágrafo 2º, do Artigo 6º acima, os Prestadores de Serviços Essenciais podem submeter a questão à prévia apreciação da Assembleia de Cotistas, tendo em conta os interesses da Classe e dos demais cotistas, assim como eventuais conflitos de interesses em relação a conhecimentos técnicos e às Companhias Alvo nas quais o Fundo tenha investido, ficando, nesta hipótese, impedidos de votar os cotistas que requereram a informação.

Parágrafo 4º Caso seja contratado pelo Gestor parte relacionada a Prestador de Serviço Essencial para o exercício da função de formador de mercado, a contratação deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, nos termos do § 2º do art. 85 da Parte Geral da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 5º Os serviços de consultoria de investimentos; classificação de risco; formador de mercado de classe fechada e, cogestão de carteira de somente serão de contratação obrigatória pelo Gestor caso assim deliberado pela Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 6º O Gestor poderá tomar e dar os ativos integrantes da carteira da Classe de Responsabilidade Limitada, caso tenha cotistas do fundo, em empréstimo, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

Parágrafo 7º O Gestor poderá contrair empréstimos, em nome da Classe de Responsabilidade Limitada cotistas do fundo, para fazer frente ao inadimplemento de qualquer Cotista que deixe de integralizar as Cotas por ele subscritas, observado o disposto no artigo 113, V, da Resolução CVM 175.

Parágrafo 8º O Gestor poderá prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco, em nome da Classe de Responsabilidade Limitada, caso tenha, cotista do Fundo, relativamente a operações relacionadas à sua carteira.

Parágrafo 9º É vedado ao Gestor e à empresa de consultoria, caso tenha, receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão ou, no caso da empresa de consultoria, na sugestão de investimento.

Parágrafo 10 É vedado o repasse de informação relevante ainda não divulgada a que se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço do fundo ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com prestadores de serviço do fundo.



INVESTIMENTOS

Parágrafo 11 O processo decisório de análise, investimento, conversão de ativos e desinvestimento pela Gestora será o resultado da avaliação econômico-financeira dos ativos investidos e dos diversos cenários econômicos, políticos e financeiros do mercado interno e externo, respeitando-se as disposições deste Regulamento.

Parágrafo 12 A política de exercício de direito de voto visa à defesa dos interesses do Fundo com relação aos ativos que compõem a carteira do Fundo. Nesse sentido, o Fundo exercerá o direito, conferido ao titular do ativo, de votar em assembleias, seguindo a política de voto da Gestora e o deliberado no Comitê de Investimentos.

Parágrafo 13 Por ocasião da participação da Gestora nas assembleias descritas acima, a Administradora, desde que formalmente requisitado pela Gestora, dará representação legal à Gestora para que esta manifeste seu voto em nome do Fundo em referidas assembleias.

Parágrafo 14 As informações acerca do Fundo estarão disponíveis, a qualquer tempo, não excluindo a necessidade da comunicação formal por parte da Gestora. Dessa forma, a Gestora deve dispor, para acesso dos investidores do Fundo, Relatórios Periódicos com o intuito de manter os investidores permanentemente informados sobre o Fundo, a Gestora e a Companhia Investida.

CAPÍTULO III

DA RENÚNCIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 7º A Administradora e/ou a Gestora poderão renunciar à administração e/ou gestão do Fundo, mediante aviso prévio de no mínimo 90 (noventa) dias endereçado a cada representante da Classe Limitada de Cotistas, à Administradora ou à Gestora, conforme o caso, e à CVM.

Parágrafo 1º Na hipótese de renúncia da Administradora e/ou da Gestora, esta ficará obrigada a convocar, imediatamente, observado o disposto no *caput* deste Artigo, Assembleia Geral de Cotistas para eleição da nova administradora e/ou nova gestora, que deverá ocorrer em prazo não superior a 15 (quinze) dias a contar da data da apresentação de suas carta de renúncia, sendo também facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas a realização de convocação da Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre o assunto.

Parágrafo 2º No caso de renúncia da administração e/ou da gestão do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias da renúncia observado o disposto no *caput* deste Artigo. Caso os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, não indiquem instituição substituta em tal prazo ou nenhuma outra instituição assuma efetivamente todos os deveres e obrigações da Administradora e/ou da Gestora nesse prazo, a Administradora e/ou a Gestora convocará uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a Liquidação do Fundo e comunicará o evento à CVM. Caso não haja quórum suficiente para deliberar sobre a Liquidação do Fundo, a Administradora procederá automaticamente à Liquidação do Fundo.



INVESTIMENTOS

Parágrafo 3º Nos casos de renúncia e/ou substituição da Administradora e/ou da Gestora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou Liquidação do Fundo, a Taxa de Administração estipulada no Artigo 9º abaixo, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercerem suas funções no Fundo.

Parágrafo 4º A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar a Administradora e/ou a Gestora, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade de administrador fiduciário e gestor de carteira. Neste caso, a CVM deve nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Parágrafo 5º Na hipótese de descredenciamento da Administradora e/ou da Gestora, ficará a Administradora e/ou a Gestora obrigada a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas para eleição de instituição substituta, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias a contar de tal descredenciamento, sendo também facultado a qualquer Cotista a realização de referida convocação.

CAPÍTULO IV

DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 8º. Como remuneração aos serviços de administração, Gestão, custódia, controladoria e escrituração das cotas, bem como, incluindo, mas não se limitando, às atividades constantes no Capítulo II deste regulamento, é devido pela Classe de cotistas ao Administrador a remuneração prevista no Anexo II.

Artigo 9º Observado o disposto no Capítulo V abaixo, é vedado ao Administrador e ao Gestor estabelecer que parcelas de Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado, em qualquer caso, que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

CAPÍTULO V

ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 10 Constituem Encargos do Fundo:

- (a) quaisquer despesas comprovadamente referentes à realização de Assembleia Geral de Cotistas, reuniões de comitês ou conselhos do fundo, conforme aplicável;
- (b) quaisquer despesas referentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou Liquidação do Fundo, desde que aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- (c) a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Custódia;
- (d) os honorários e despesas dos auditores encarregados da auditoria das demonstrações contábeis do Fundo;



INVESTIMENTOS

- (e) honorários de advogados, as custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo e fora dele, inclusive o valor da condenação, imputada ao Fundo, se for o caso, exceto quando originado por culpa ou dolo da Administradora;
- (f) as taxas, impostos e contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (g) o registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente e neste Regulamento;
- (h) as correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Quotistas;
- (i) os emolumentos, encargos com empréstimos e comissões pagos por operações do Fundo;
- (j) parcela de prejuízos não coberta por apólice de seguro e não decorrentes de culpa ou dolo dos prestadores de serviço de administração no exercício de suas respectivas funções;
- (k) os prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do fundo entre bancos;
- (l) taxa de custódia de títulos e Valores Mobiliários integrantes da carteira do fundo;
- (m) as despesas com a contratação de terceiros para prestação de serviços legais, fiscais e contábeis;
- (n) com liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos;
- (o) relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente de ativos do Fundo;
- (p) contribuição anual devida às entidades autorreguladoras ou às entidades administradoras do mercado em que o Fundo tenha suas Quotas admitidas à negociação;
- (q) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às suas operações ou com certificados ou recibos de depósito de valores mobiliários;
- (r) gastos da distribuição primária de Quotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

Parágrafo 1º Quaisquer despesas não previstas na *caput* deste Artigo como Encargos do Fundo correrão por conta da Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.



INVESTIMENTOS

Parágrafo 2º **As despesas que integram o respectivo capítulo poderão ser rateadas entre o Fundo e a Classe Única de cotas, desde que devidamente justificada pelos Prestadores de Serviços a sua necessidade.**

Artigo 11 Sujeito à ratificação pelos cotistas, na primeira Assembleia Geral de cotistas do Fundo, todas as despesas, custos e exigibilidades relacionadas à constituição do Fundo, incorridas pela Administradora nos 02 (dois) meses anteriores à data da primeira integralização de cotas do Fundo, com relação a (i) oferta e venda das cotas da primeira emissão, incluindo taxas e despesas de distribuição, e (ii) as taxas de registro e arquivamento aplicáveis, incluindo, para maior clareza, a taxa de registro inicial cobrada pela ANBIMA serão reembolsadas pelo Fundo.

Parágrafo 1º Documentos apropriados que evidenciem o pagamento de despesas, custos e exigibilidades previstas no *caput* deste Artigo 12 deverão ser auditadas pelo Auditor Independente e suficientes para dar suporte a registros relacionados a tal pagamento nas demonstrações contábeis do Fundo a serem preparadas ao final do exercício social.

CAPÍTULO VI

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 12 Compete privativamente à assembleia geral de cotistas (“Assembleia Geral”) deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **Administradora**;
- II. alteração do regulamento ressalvado o disposto no art 52 da Resolução 175/2022;
- III. destituição ou substituição da **Administradora** e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas, salvo se o regulamento do **Fundo** dispuser sobre a aprovação da emissão pela **Administradora**;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **Fundo**;
- VI. dissolução e liquidação do **Fundo**, quando não prevista e disciplinada no regulamento;
- VII. salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **Fundo**;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 66, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. alteração do prazo de duração do FII;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 27 § 2º, 31 do Anexo III, da Resolução 175; e
- XII. alteração da taxa de administração nos termos do art. 33 do Anexo III, da Resolução 175.

Artigo 13 A convocação da Assembleia Geral pela **Administradora** far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile ou correio eletrônico (e-mail), do qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º A convocação da Assembleia Geral deverá ser feita, nos termos do *caput*, com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência.

Parágrafo 2º Da convocação da Assembleia Geral devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada.

Parágrafo 3º A Assembleia Geral poderá ser convocada pela **Administradora**, pela **Gestora** ou por Cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) do total das cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, se houver.

Parágrafo 4º A **Administradora** deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 14 A Assembleia Geral será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista e a cada Cotista será atribuído o direito a 1 (um) voto.

Artigo 15 Será admitida a realização de Assembleias Gerais de Cotistas por meio de conferências telefônicas ou vídeo conferências, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura de ata em forma sumária da assembleia, com descrição dos assuntos deliberados.

Artigo 16 As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes.

Artigo 17 Na contagem dos prazos fixados no presente Capítulo, excluir-se-á o dia do anúncio ou o da expedição da comunicação, realizada nos termos deste Regulamento.

Artigo 18 A Assembleia Geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo deverá realizar-se em até 120 (cento e vinte) dias, contados a partir do término do exercício social a que se referir.

Parágrafo Único Assembleia Geral referida no *caput* deste Artigo poderá ser realizada mediante o decurso de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data de disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas a cada exercício encerrado.

Artigo 19 As deliberações relativas exclusivamente as matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do artigo 12 do Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Artigo 20 Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Artigo 21 Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- I. a **Administradora** ou a **Gestora**;
- II. os sócios, diretores e funcionários da **Administradora** ou da **Gestora**;
- III. empresas ligadas a **Administradora** ou a **Gestora**, seus sócios, diretores e funcionários; e
- IV. os prestadores de serviços do **Fundo**, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo Único. Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.



INVESTIMENTOS

Artigo 22 A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e controle gerencial dos investimentos do **Fundo**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º Somente podem exercer as funções de representante das Cotistas pessoas físicas ou jurídicas que atendam os seguintes requisitos:

- I. ser Cotista, ou profissional especialmente contratado, indicado pela Assembleia Geral, para zelar pelos interesses do Cotista;
- II. não exercer cargo ou função na **Administradora**, na **Gestora**, na **Custodiante** ou no Escriturador de cotas do Fundo, em sociedades por ele diretamente controlada e em coligada ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- III. não exercer cargo ou função em sociedades relacionadas direta ou indiretamente com os Ativos-Alvo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Parágrafo 2º O **Fundo** poderá contar com no máximo 01 (um) representante dos Cotistas, que terá mandato com duração mínima de 01 (um) ano, e máxima de 02 (dois) anos

CAPÍTULO VII

DA DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO FUNDO/DA SUA CLASSE DE COTAS

Artigo 23 O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo ser segregadas das da Administradora.

Parágrafo 1º O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá à soma algébrica de seu disponível com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, menos os Encargos do Fundo.

Parágrafo 2º Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nos princípios gerais de contabilidade brasileiros e normas aplicáveis, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

Parágrafo 3º Além do disposto no Parágrafo 2º acima, a apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com os critérios determinados no Anexo I ao presente Regulamento.

Artigo 24 A Administradora deverá enviar à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e aos Cotistas, as seguintes informações:

(a) quadrimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as informações constantes no Suplemento k, da Resolução CVM 175;

(b) semestralmente com base no exercício social do Fundo, no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do semestre a que se referir, a composição da carteira, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram;



INVESTIMENTOS

(c) anualmente, no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis das Classes de Responsabilidade Limitada, acompanhada do relatório do Auditor independente.

Parágrafo 1º A Administradora deve disponibilizar aos cotistas e à CVM os seguintes documentos relativos a informações eventuais do Fundo:

I – edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais, no mesmo dia de sua convocação; e

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral.

Parágrafo 2º A Administradora se compromete, ainda, a disponibilizar aos cotistas todas as demais informações sobre o Fundo e/ou sua administração e a facilitar aos cotistas, ou terceiros em seu nome, devidamente constituídos por instrumento próprio, o exame de quaisquer documentos relativos ao Fundo e à sua administração, mediante solicitação prévia com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis, observadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º Na ocorrência de alteração no valor justo dos investimentos do Fundo, que impacte materialmente o seu patrimônio líquido, e do correspondente reconhecimento contábil dessa alteração, a Administradora deve:

I. Disponibilizar em até 05 (cinco) dias uteis após a data do reconhecimento contábil:

(a) um relatório elaborado pela Administradora e pela Gestora, com as justificativas para a alteração no valor justo, incluindo um comparativo entre as premissas e estimativas utilizadas nas avaliações atual e anterior;

(b) o efeito da nova avaliação sobre o resultado do exercício e patrimônio líquido do Fundo apurado de forma intermediária; e

II. Elaborar as demonstrações contábeis do Fundo para o período compreendido entre a data do início do exercício e a respectiva data do reconhecimento contábil dos efeitos da nova mensuração caso:

(a) Sejam emitidas novas cotas do Fundo até 10 (meses) após o reconhecimento contábil dos efeitos da nova avaliação;

(b) As cotas do Fundo sejam administradas à negociação em mercados organizados; ou

(c) Haja aprovação por maioria das cotas presentes em assembleia geral convocada por solicitação dos Quotistas do Fundo.

III. As demonstrações contábeis referidas no inciso II, deste Parágrafo, devem ser auditadas por auditores independentes e enviadas aos cotistas e à CVM em até 90 dias (noventa) dias após a data do reconhecimento contábil dos efeitos da nova mensuração;



INVESTIMENTOS

IV. Fica dispensada a elaboração das demonstrações contábeis referidas no inciso III acima quando estas se encerrarem 02 meses antes da data do encerramento do exercício social do Fundo, salvo se houver aprovação dos cotistas reunidos em assembleia nos termos do inciso II, alínea C, acima.

Artigo 25 A Administradora deverá notificar a ANBIMA dos seguintes eventos, de acordo com os termos e condições previstos no Código:

- (a) qualquer alteração a este Regulamento;
- (b) a destituição e a substituição da Administradora e/ou da Gestora;
- (c) fusão, aquisição, cisão ou Liquidação do Fundo; e
- (d) a emissão de novas cotas.

Artigo 26 A Administradora deverá fazer com que o Fundo seja registrado junto a ANBIMA, de acordo com os termos e condições previstos no Código.

Parágrafo 1º A ANBIMA poderá exigir alterações a este Regulamento e a qualquer outro documento relacionado ao Fundo cujo arquivamento junto a ANBIMA seja exigido nos termos do Código para fins de fazer com que tais documentos cumpram com o Código. Nessa hipótese, a Administradora deverá entregar tais documentos devidamente alterados para a ANBIMA de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código. Caso tais alterações dependam de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora deverá convocar tal assembleia bem como entregar tais documentos devidamente alterados para a ANBIMA após a realização de tal assembleia, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código.

Parágrafo 2º A ANBIMA poderá exigir informações adicionais com relação ao Fundo e, nesse caso, a Administradora será responsável por fazer com que tais informações sejam prestadas à ANBIMA, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código.

Artigo 27 Adicionalmente à divulgação de informações prevista no Artigo 24 acima, a Administradora deverá notificar a ANBIMA de qualquer alteração nas características do Fundo que cause alterações nos documentos cujo arquivamento junto a ANBIMA seja exigido pelo Código, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código.

Artigo 28 Caso a ANBIMA, nos termos de regulamentação futuramente publicada relacionada ao Código, exigir que as comunicações e relatórios regulados por este Capítulo XII sejam entregues aos Cotistas em períodos mais frequentes, a Administradora deverá fazê-lo sem ter que solicitar aos Cotistas que aprovelem alteração deste Regulamento para refletir tal exigência.

Artigo 29 A ADMINISTRADORA, o GESTOR ou qualquer Pessoa Ligada a estes poderão investir em conjunto com o FUNDO na Companhia Investida, ressalvado que os Cotistas não poderão investir diretamente na Companhia Investida, exceto se forem pessoas ligadas à ADMINISTRADORA ou ao GESTOR.



INVESTIMENTOS

Artigo 30 O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo ser segregadas das da Administradora.

Parágrafo 1º O Patrimônio Líquido da Classe de Cotas do Fundo corresponderá à soma algébrica de seu disponível com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, menos os Encargos do Fundo.

Parágrafo 2º Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nos princípios gerais de contabilidade brasileiros e normas aplicáveis, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

Parágrafo 3º Além do disposto no Parágrafo 2º acima, a apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com os critérios determinados no Anexo II ao presente Regulamento.

CAPÍTULO VIII

DAS COMUNICAÇÕES REALIZADAS PELO FUNDO

Artigo 31 O correio eletrônico é admitido como forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da classe de Cotas. Nas hipóteses em que este Regulamento exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que a manifestação em questão seja realizada por meio eletrônico, observadas as disposições do art. 12 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

Artigo 32 Caso não seja comunicada ao Administrador a atualização do endereço físico ou eletrônico do Cotista, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas neste Regulamento, conforme disposto na Resolução CVM nº 175 a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do seu endereço declarado.

Artigo 33 O Cotista que quiser receber as comunicações emitidas pelo Fundo, por meio físico de correspondências, deverá encaminhar solicitação expressa ao Administrador, no endereço de sua sede, observado, sendo certo que o Cotista solicitante deverá arcar com os custos incorridos para o envio de tais correspondências por meio físico.

Artigo 34 Os Cotistas poderão obter na sede do Administrador os resultados do Fundo e/ou da Classe em exercícios anteriores, bem como outras informações referentes a exercícios anteriores, tais como demonstrações contábeis, relatórios do Administrador e demais documentos pertinentes que tenham sido divulgados ou elaborados por força de disposições regulamentares aplicáveis.

Artigo 35 As informações periódicas e eventuais da classe de Cotas serão disponibilizadas no site do Administrador, no endereço: [https://www. https://rjicv.com.br/](https://www.rjicv.com.br/).



INVESTIMENTOS

ANEXO I

DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO INCENTIVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I

DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS

Artigo 1º A classe única de cotas do fundo é constituída sob a forma de condomínio fechado, sem personalidade jurídica, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pelo Anexo III, da Resolução 175/2022, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º A classe tem como objetivo a aplicação de parte preponderante de seus recursos em Ativos Alvos de acordo com a política de investimentos e os critérios de aquisição previstos no presente Regulamento.

CAPÍTULO II

DO PRAZO DE DURAÇÃO E DO PÚBLICO – ALVO

Artigo 3º A Classe terá prazo de duração da classe é indeterminado

Artigo 4º A Classe é destinado à aplicação exclusivamente de recursos de investidores qualificados, nos da Resolução nº 30 de 2021, com exceção de pessoas físicas e investidores residentes ou domiciliados no exterior.

Parágrafo 1º. A qualidade de investidor qualificado deve ser verificada, (i) no ato da subscrição, pela instituição financeira integrante do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários Brasileiro responsável pela distribuição de cotas do Fundo e, (ii) na negociação no mercado secundário, pelo intermediário.

Parágrafo 2º Para permitir a compreensão integral das características da CLASSE, recomenda-se a leitura cuidadosa do presente Regulamento em conjunto com o Formulário de Informações Complementares da CLASSE.

CAPÍTULO III

DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

Artigo 5º A responsabilidade do Cotista não está limitada ao valor por ele subscrito, de modo que os Cotistas respondem por eventual Patrimônio Líquido negativo da Classe, sem prejuízo da responsabilidade da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA** em caso de inobservância da Política de investimentos ou de seus deveres nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável, quando agirem com culpa grave ou dolo.

Artigo 6º Os Cotistas estão cientes da ausência de limitação de responsabilidade, pelo que assinarão no ato de subscrição de suas Cotas “Termo de Ciência e Assunção de Responsabilidade Ilimitada”.

Artigo 7º Eventuais prejuízos decorrentes dos investimentos realizados pela Classe serão rateados entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, sendo certo que, as aplicações realizadas pelos Cotistas no **FUNDO**



INVESTIMENTOS

não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado financeiro.

CAPÍTULO IV **DA INADIMPLÊNCIA DA CLASSE DE COTISTAS**

Artigo 8º A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação do cotista de aportar recursos no Fundo, no prazo estabelecido neste Regulamento, não sanada nos prazos previstos no Parágrafo 1º abaixo, resultará na suspensão dos direitos do cotista Inadimplente (“cotista Inadimplente”) de (a) voto nas Assembleias Gerais de cotistas; (b) alienação ou transferência das suas Cotas do Fundo; e (c) recebimento de todas e quaisquer amortizações e todos os valores que lhe caberiam por ocasião da Liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º As consequências referidas no *caput* deste Artigo somente poderão ser postas em prática pela Administradora caso o descumprimento não seja sanado pelo cotista inadimplente no prazo de até 5 (cinco) dias, a contar da data em que o aporte de recursos se torne devido.

Parágrafo 2º Qualquer débito em atraso do Cotista Inadimplente perante o Fundo será atualizado, a partir da data em que se torne devido até a data da sua efetiva quitação, pela variação percentual acumulada do IPCA, acrescida de juros de 10% (dez por cento) ao ano, e de multa equivalente a 2% (dois por cento) do valor do débito corrigido.

Parágrafo 3º Caso o cotista inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal cotista Inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos do Fundo, a título de amortização de suas cotas, bem como todos os seus direitos inerentes as suas cotas serão reestabelecidos.

Parágrafo 4º Se a Administradora realizar amortização de cotas aos cotistas do Fundo enquanto o cotista inadimplente for titular de cotas do Fundo, os valores referentes à amortização devidos ao cotista inadimplente serão utilizados pela Administradora para o pagamento dos débitos do cotista inadimplente perante o Fundo. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este Parágrafo, serão entregues ao cotista inadimplente, a título de amortização de suas cotas.

Parágrafo 5º As penalidades previstas neste capítulo, não serão impostas ao Cotista Inadimplente que deixar de integralizar suas cotas exclusivamente por força de limitações ou vedações impostas pela legislação ou regulamentação que lhe sejam aplicáveis.

CAPÍTULO V **DOS ENCARGOS DA CLASSE**

Artigo 9º Sem prejuízo de outras despesas previstas na Parte Geral deste Regulamento e na Regulamentação aplicável, incluem-se entre os Encargos do fundo:

- (i) Taxa de Administração;



INVESTIMENTOS

(ii) Taxa Máxima de Custódia;

(iii) encargos com empréstimos contraídos em nome da Classe;

(iv) contratação da agência de classificação de risco de crédito, se aplicável;

(v) despesas inerentes à realização de reuniões de comitês ou conselhos, dentro dos limites estabelecidos neste Anexo;

(vi) despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis, de cobrança e de consultoria especializada, incluindo (a) despesas preparatórias para leilões e qualificação da Classe e/ou sociedades por ele investidas como proponentes de tais leilões, (b) despesas com a contratação de assessores financeiros em potencial operações de investimento e/ou desinvestimento pela Classe, em qualquer caso, sem limitação de valores;

(vii) despesas relacionadas a Oferta de distribuição primária de Cotas, incluindo assessoria legal, tributos, taxas de registro na CVM, na ANBIMA e na B3, conforme aplicável, bem como outras despesas comprovadas como tendo sido necessárias à realização da respectiva Oferta, as quais serão devidamente descritas nos documentos da Primeira Emissão ou das emissões subsequentes, conforme o caso;

(viii) despesas com escrituração de Cotas, sendo que os Cotistas ao aderirem ao presente Anexo ficam cientes e aprovam, expressamente, que tais despesas sejam consideradas como encargo da Classe, observado que tais despesas não estarão englobadas no valor da Taxa de Administração;

(ix) honorários e e despesas dos auditores encarregados da auditoria das demonstrações contábeis da Classe.

Parágrafo 1º **As despesas que integram o respectivo capítulo poderão ser rateadas entre o Fundo e a Classe Única de cotas, desde que devidamente justificada pelos Prestadores de Serviços a sua necessidade.**

Artigo 10 As despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe estarão limitadas a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe apurado no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao evento, para cada um de tais eventos.

Artigo 11 As despesas incorridas pelo ADMINISTRADOR e/ou pelo GESTOR anteriormente à constituição da Classe ou ao seu registro na CVM (incluindo, mas não se limitando, aos custos relacionados aos serviços de terceiros contratados para a diligência legal, fiscal e contábil em potenciais Sociedade Alvo), serão passíveis de reembolso pela Classe, observada a eventual necessidade de ratificação pela Assembleia de Cotistas nas hipóteses em que as disposições legais e regulamentares assim o exigirem.

CAPÍTULO VI

POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DESINVESTIMENTO DA CLASSE, COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA



INVESTIMENTOS

Artigo 12 A Classe poderá adquirir ativos imobiliários prontos, em fase de construção, sujeitos à construção, à realização de benfeitorias, a reformas, ou outros, através de Sociedades de Propósito Específicos (“SPEs”), nas quais o Fundo seja quotista ou acionista.

Artigo 13 A Classe terá por política básica realizar investimentos imobiliários, objetivando, fundamentalmente:

- I. auferir ganhos e/ou rendimentos por meio de venda e/ou permuta dos Imóveis Alvo integrantes do seu patrimônio;
- II. auferir renda por meio de locação e/ou arrendamento dos Imóveis Alvo integrantes do seu patrimônio
- III. auferir rendimentos de outras modalidades de ativos que vier a adquirir; e
- IV. auferir ganho de capital nas negociações de outras modalidades de ativos de seu patrimônio.

Parágrafo Único. A meta de rentabilidade da CLASSE acima não é uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, sendo somente um objetivo a ser perseguido.

Artigo 14 - Sem prejuízo do disposto acima, os seguintes ativos poderão compor o patrimônio da CLASSE:

- I. Ativos Alvo. Caso a aquisição do ativo caracterize eventual conflito de interesses entre a CLASSE e a **Administradora**, será convocada Assembleia Geral de Cotistas para aprovação prévia do ativo; e
- II. Outros ativos, devidamente autorizados pelos Artigo 40 e 41 do Anexo III, da Resolução 175/2022.

Parágrafo 1º A Classe pode manter parcela de seus recursos permanentemente aplicada em Outros Ativos para atender suas necessidades de liquidez.

Parágrafo 2º Os Outros Ativos da CLASSE devem ser registrados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), em sistemas de registro e de liquidação financeira de ativos autorizados pelo Banco Central do Brasil ou mantidos em conta de depósito individualizada em instituição ou entidade autorizada à prestação desse serviço pela Comissão de Valores Mobiliários. As disponibilidades financeiras devem ser depositadas em conta própria da CLASSE, em instituições financeiras bancárias devidamente autorizadas a funcionar no País pelo Banco Central do Brasil.

Parágrafo 3º Conforme facultado pelo Anexo III, da Resolução 175/2022 e desde que observado o investimento da CLASSE preponderantemente em Ativos que não sejam classificados como valores mobiliários, a Classe não precisará se submeter aos limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo financeiro, estabelecidos nos artigos 44 e 45, do Anexo I, da Resolução 175/2022.

Parágrafo 4º Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos seguintes ativos financeiros: (i) cotas de fundos de investimento em participações; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, e (iii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios.



INVESTIMENTOS

Parágrafo 5º Poderão atuar como contraparte em operações realizadas com a CLASSE, direta ou indiretamente, o Administrador, o Gestor, o **Custodiante**, os seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, bem como fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários por eles administrados e/ou geridos.

Artigo 15 É vedado a CLASSE:

- I. Aplicar seus recursos em quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os referidos neste Regulamento;
- II. Aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento cujas carteiras contenham títulos que ente federativo figure como devedor ou preste fiança, aval, aceite ou coobrigação sob qualquer outra forma;
- III. Aplicar seus recursos em cotas de fundo de investimento em direitos creditórios não padronizados;
- IV. Praticar as operações denominadas *day-trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo, quando se tratar de negociações de títulos públicos federais realizadas diretamente pela CLASSE;
- V. Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se de qualquer forma;
- VI. Manter posições em mercados derivativos, direta ou por meio de fundo de investimento (a) a descoberto; ou (b) que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido da CLASSE ou a CLASSE de investimento investido;
- VII. Locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto nas hipóteses de depósito de garantias em operações com derivativos;
- VIII. Aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento que apliquem na Própria Classe; e
- IX. Aplicar seus recursos em títulos e valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, de seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidos a controle comum.

CAPÍTULO VII **DAS COTAS**

Artigo 16 As cotas da CLASSE correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão forma nominativa e escritural.

Parágrafo Único A CLASSE será constituído sob a forma de condomínio fechado, proibido o resgate de cotas.

Artigo 17 O valor patrimonial das cotas, após o início das atividades da CLASSE, será resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de cotas da CLASSE.

Artigo 18 Para fins de atualização do valor das cotas da CLASSE não são considerados dias úteis: (i) sábados e domingos; (ii) feriados de âmbito nacional; (iii) feriados do calendário financeiro.

Artigo 19 As cotas da CLASSE serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares (em conjunto “Cotistas” e individualmente “Cotistas”) perante a **Custodiante** e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros da CLASSE.



INVESTIMENTOS

Artigo 20 As cotas da CLASSE conferirão iguais direitos e obrigações aos Cotistas, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas.

Parágrafo Único. O Cotista da CLASSE, nos termos da legislação aplicável:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos-Alvo e demais ativos financeiros integrantes do patrimônio da CLASSE;
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos que sejam utilizados como lastro dos Ativos-Alvo da CLASSE ou da **Administradora**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.
- III. As cotas do **Fundo** conferirão iguais direitos e obrigações aos Cotistas, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas.

CAPÍTULO VIII **DAS OFERTAS PÚBLICAS**

Artigo 21 A oferta pública de distribuição de cotas de FII será realizada por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável, respeitadas, ainda, as disposições previstas no Anexo III, da Resolução 175/2022.

CAPÍTULO IX **DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS**

Artigo 22 Quando da emissão de cotas, não haverá limitação de subscrição, ou aquisição no mercado secundário, de cotas do Fundo por qualquer investidor, inclusive incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, ficando desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da CLASSE, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas

Artigo 23 No ato de subscrição das cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo boletim de subscrição, que será autenticado pela **Administradora** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, bem como o termo de adesão ao Regulamento da CLASSE, por meio do qual, no mínimo, atestará (i) que recebeu exemplar do Regulamento e Prospecto da CLASSE, este último quando aplicável; (ii) que tomou ciência dos objetivos da CLASSE, de sua política de investimento, da composição de sua carteira, inclusive quanto à possibilidade de utilização de instrumentos derivativos, para fins de proteção patrimonial; (iii) que tomou ciência da Taxa de Administração devida, dos riscos associados ao investimento na CLASSE, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido; e (iv) que concorda com a outorga de poderes ao Administrador, para, observadas as limitações legais e do Regulamento, praticar todos os atos necessários à administração da CLASSE, compreendendo o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao seu funcionamento e à sua manutenção, podendo, dessa forma, exercer todos os direitos inerentes aos títulos, valores mobiliários e à carteira de investimentos do Fundo, abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, adquirir e alienar títulos e valores mobiliários, etc.



INVESTIMENTOS

Parágrafo Único As cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos boletins de subscrição.

Artigo 24 As cotas deverão ser integralizadas à vista, pelo seu valor atualizado, em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizados pelo Bacen para a conta corrente de titularidade da CLASSE, conforme especificado no boletim de subscrição.

Parágrafo 1º Admite-se a integralização de cotas da CLASSE em imóveis, bem como direitos relativos a imóveis e, ainda, títulos e valores mobiliários, à luz do disposto no artigo 8º, do Anexo III, da Resolução 175/2022.

Parágrafo 2º A integralização das cotas pode ser à vista ou em prazo determinado no compromisso de investimento, que é documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que a **Administradora** da CLASSE fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento, respeitadas as igualdades de direitos conferidos aos cotistas.

Parágrafo 3º Nas integralizações das cotas da CLASSE deverá ser utilizado o valor de abertura da cota do dia útil da efetiva disponibilidade dos recursos na conta do Fundo (“Preço de Integralização”).

Parágrafo 4º. Na data da primeira integralização das cotas da CLASSE, o Preço de Integralização será igual ao Preço de Emissão.

Parágrafo 5º As importâncias recebidas na integralização de cotas da CLASSE, durante o processo de distribuição, até o deferimento pela CVM do registro de funcionamento do Fundo deverão ser depositadas em nome da CLASSE junto ao Custodiante, aplicadas em cotas de fundos de investimento referenciados DI e/ou títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

CAPÍTULO X **DAS NOVAS EMISSÕES**

Artigo 25 A CLASSE poderá realizar novas emissões de cotas, dispensando a realização de Assembleia Geral, e, ficando novas emissões, conforme autorizado pelo artigo 10, do Anexo III, da Resolução 175/2022, a critério do administrador, dispensando também a alteração do presente regulamento. A emissão, contudo, deve especificar em seus termos, os seguintes critérios:

- I – O preço da emissão de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas;
- II – As cotas objeto da nova emissão assegurarão aos titulares os mesmos direitos das cotas já existentes;
- III – As cotas de novas emissões deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, ou, na forma como prevê este regulamento, em imóveis, seguindo o que determina artigo 8º, do Anexo III, da Resolução 175/2022;
- IV – Possibilidade ou não de realização de subscrição parcial, e cancelamento de saldo não colocado,



INVESTIMENTOS

findo o prazo de distribuição;

V – Número de cotas a serem emitidas e sua divisão em séries, se for o caso;

VI – Prazo máximo para integralização ao patrimônio da CLASSE de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas, constando tal informação, além da emissão, no boletim de subscrição das cotas emitidas

VII - Critérios para subscrição de cotas por um mesmo investidor.

Parágrafo Único. Não há limitação à subscrição de cotas da CLASSE por qualquer pessoa. Será admitida a subscrição de diversas ou todas as cotas por um mesmo investidor, nos termos do V artigo 11, do Anexo III, da Resolução 175/2022.

CAPÍTULO XI **DA NEGOCIAÇÃO DE COTAS**

Artigo 26 As cotas da CLASSE somente poderão ser registradas para negociação em bolsa da B3.

Parágrafo 1º cotas da CLASSE não poderão ser registradas em outro mercado de negociação, inclusive no mercado de balcão organizado administrado pela B3.

Parágrafo 2º Os Cotistas somente poderão negociar suas cotas no mercado secundário após a integralização das cotas e o início do funcionamento da CLASSE, ressalvado o disposto no 2º 9 .

Parágrafo 3º No mercado secundário, os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das cotas, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto no *caput* deste Artigo desde que seja ofertada preliminarmente ao cotista comunheiro, nas mesmas condições e preços que será oferecida a terceiros, caso este não demonstre interesse na aquisição das referidas cotas.

a) O direito de preferência acima descrito, se não observado ou respeitado pelo cotista que pretende negociar suas cotas será ineficaz e não produzirá qualquer efeito jurídico, sendo nulo de pleno direito.

b) Ao adquirir as cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos deste Regulamento, sem prejuízo da entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novo Cotista da CLASSE.

Parágrafo 4º A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento na CLASSE, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

Parágrafo 5º A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de assembleia geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral.



INVESTIMENTOS

CAPÍTULO XII

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 27 A assembleia geral ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme previsto no presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social encerrado a cada ano, sem prejuízo da política de distribuição de resultados da CLASSE estabelecida abaixo.

Parágrafo 1º A CLASSE deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), 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 a todo e qualquer Cotista que estiver registrado como tal nos livros da instituição financeira responsável pela escrituração das cotas do Fundo ou nos registros da Bovespa, conforme o caso, no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

Parágrafo 2º Sem prejuízo das disposições acima, a CLASSE poderá adotar como política distribuir rendimentos em prazos menores aos Cotistas, conforme o desempenho da carteira da CLASSE. Para tanto, o resultado auferido num determinado exercício será distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento pela CLASSE de recursos relativos aos ativos que integrem o patrimônio da CLASSE, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos no semestre.

Parágrafo 3º Entende-se por rendimento da CLASSE o produto decorrente dos rendimentos dos ativos que integrem o patrimônio da CLASSE, acrescidos de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, conforme o caso, deduzidos os valores; (i) de prestações devidas pelo Fundo com relação à aquisição de quaisquer ativos que integrem o patrimônio da CLASSE; e (ii) das demais despesas de encargos do Fundo, nos termos do presente Regulamento e em consonância com as disposições da Resolução 175/2022 e do Anexo III.

Parágrafo 4º Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, os ganhos de capital com a venda ou

cessão dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio da CLASSE, 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”).

Artigo 28 Observado o limite estabelecido no artigo 27, parágrafo primeiro, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa elaborada e apresentada aos Cotistas pela **Gestora**.

Artigo 29 Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio da CLASSE, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) pela Instituição Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas da CLASSE, 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,



INVESTIMENTOS

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:

Artigo 30 A CLASSE manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimentos.

CAPÍTULO XIII **DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

Artigo 31 O patrimônio líquido da CLASSE corresponde à soma algébrica do disponível com o valor de mercado de todos os ativos integrantes da carteira do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades (“Patrimônio Líquido”).

Parágrafo Único. A apuração do valor dos Ativos Alvo e dos Outros Ativos da carteira da CLASSE é de responsabilidade da **Custodiante**, cabendo-lhe calcular os valores dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos partir de seus critérios, metodologia e fontes de informação, conforme seu próprio Manual de Apreçamento dos Ativos. No caso dos Imóveis Alvo, a **Administradora** e a **Gestora** concordam que o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo custo de aquisição do Imóvel Alvo informado pela **Gestora**, com base na manifestação dos investidores em assembleia geral quanto ao valor atribuído. Após o reconhecimento inicial, o Imóvel Alvo deve ser continuamente mensurado pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, contratado Pela Classe. Caberá a **Gestora** providenciar o laudo de avaliação especificado acima, às expensas da CLASSE e validar tal laudo de avaliação, que subsidiará as informações que constarem dos relatórios da **Administradora**, conforme disposto neste Regulamento, e das notas explicativas das demonstrações financeiras, na forma exigida pela regulamentação em vigor, devendo ser repassados ao **Custodiante**.

CAPÍTULO XIV **DA AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

Artigo 32 A CLASSE poderá amortizar parcialmente as suas cotas mediante a alienação de ativos que integrem seu patrimônio, de modo a tê-lo reduzido ou até sua liquidação, desde que observados eventuais acordos de cotistas existente ou que venham a existir.

Parágrafo Único Caso exista acordos de cotistas que tratem da matéria prevista no caput, a Administradora e o Custodiante deverão ser comunicados por escrito e em tempo hábil para a realização dos pagamentos.

Artigo 33 A amortização parcial de cotas para redução do patrimônio da CLASSE implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião de cada alienação de ativos, com a consequente redução do respectivo valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio da CLASSE representado pelos ativos alienados.

CAPÍTULO XV



INVESTIMENTOS

DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Artigo 34 No caso de dissolução ou liquidação da CLASSE, o patrimônio da CLASSE será partilhado aos Cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, despesas e encargos da CLASSE.

Artigo 35 Na hipótese de liquidação da CLASSE, mediante resolução da assembleia geral, o auditor independente da CLASSE deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido da CLASSE, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da CLASSE.

Parágrafo Único Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da CLASSE uma análise relativa a valores de resgates, no que se refere a terem ou não sido 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.

Artigo 36 Após a partilha do ativo, a **Administradora** deverá promover o cancelamento do registro da CLASSE, mediante encaminhamento à CVM, no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. termo de encerramento firmado pela **Administradora** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação da CLASSE, conforme o caso;
- II. demonstração de movimentação de patrimônio da CLASSE acompanhada do parecer do auditor independente; e
- III. comprovante de pedido de baixa de registro da CLASSE no CNPJ/MF.

CAPÍTULO XVI

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 37 Compete privativamente à assembleia geral de cotistas (“Assembleia Geral”) deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **Administradora**;
- II. alteração do regulamento ressalvado o disposto no art 52 da Resolução 175/2022;
- III. destituição ou substituição da **Administradora** e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas, salvo se o regulamento do **Fundo** dispuser sobre a aprovação da emissão pela **Administradora**;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação da CLASSE;
- VI. dissolução e liquidação da CLASSE, quando não prevista e disciplinada no regulamento;
- VII. salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo.
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 66, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. alteração do prazo de duração do FII;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 27



INVESTIMENTOS

§ 2º, 31 do Anexo III, da Resolução 175; e

XII. alteração da taxa de administração nos termos do art. 33 do Anexo III, da Resolução 175.

Artigo 38 A convocação da Assembleia Geral pela **Administradora** far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile ou correio eletrônico (e-mail), do qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º A convocação da Assembleia Geral deverá ser feita, nos termos do *caput*, com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência.

Parágrafo 2º Da convocação da Assembleia Geral devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada.

Parágrafo 3º A Assembleia Geral poderá ser convocada pela **Administradora**, pela **Gestora** ou por Cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) do total das cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, se houver.

Parágrafo 4º A **Administradora** deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 14 A Assembleia Geral será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista e a cada Cotista será atribuído o direito a 1 (um) voto.

Artigo 39 Será admitida a realização de Assembleias Gerais de Cotistas por meio de conferências telefônicas ou vídeo conferências, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura de ata em forma sumária da assembleia, com descrição dos assuntos deliberados.

Artigo 40 As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes.

Artigo 41 Na contagem dos prazos fixados no presente Capítulo, excluir-se-á o dia do anúncio ou o da expedição da comunicação, realizada nos termos deste Regulamento.

Artigo 42 A Assembleia Geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo deverá realizar-se em até 120 (cento e vinte) dias, contados a partir do término do exercício social a que se referir.

Parágrafo Único Assembleia Geral referida no *caput* deste Artigo poderá ser realizada mediante o decurso de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data de disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas a cada exercício encerrado.

Artigo 42 As deliberações relativas exclusivamente as matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do artigo 37 do Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.



INVESTIMENTOS

Artigo 43 Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Artigo 44 Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- I. a **Administradora** ou a **Gestora**;
- II. os sócios, diretores e funcionários da **Administradora** ou da **Gestora**;
- III. empresas ligadas a Administradora ou a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; e
- IV. os prestadores de serviços da CLASSE, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo Único. Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

Artigo 45 A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e controle gerencial dos investimentos da CLASSE, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º Somente podem exercer as funções de representante das Cotistas pessoas físicas ou jurídicas que atendam os seguintes requisitos:

- I. ser cotista, ou profissional especialmente contratado, indicado pela Assembleia Geral, para zelar pelos interesses do Cotista;
- II. não exercer cargo ou função na **Administradora**, na **Gestora**, na **Custodiante** ou no Escriturador de cotas da CLASSE, em sociedades por ele diretamente controlada e em coligada ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- III. não exercer cargo ou função em sociedades relacionadas direta ou indiretamente com os Ativos-Alvo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Parágrafo 2º A CLASSE poderá contar com no máximo 01 (um) representante dos Cotistas, que terá mandato com duração mínima de 01 (um) ano, e máxima de 02 (dois) anos.

CAPÍTULO XVII

FATORES DE RISCO

Artigo 46 Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos na CLASSE, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento e em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira da CLASSE, e, aos fatores de risco descritos a seguir, relativos a CLASSE.

Parágrafo 1º Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela CLASSE, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações da CLASSE, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente investido será remunerado conforme as expectativas dos Cotistas ou, ainda, conforme rentabilidades apuradas no passado.

- I. Riscos Associados ao Brasil e a Fatores Macroeconômicos

(i) O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a



INVESTIMENTOS

economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, pode causar um efeito adverso relevante na CLASSE. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas de desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades da CLASSE, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (a) taxas de juros; (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (c) flutuações cambiais; (d) inflação; (e) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; (f) política fiscal; (g) política habitacional; (h) instabilidade social e política; e (i) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da CLASSE e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

(ii) **Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos da América e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o dos ativos passíveis de investimento pela CLASSE e das cotas.** O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas de emissão da CLASSE. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa os mercados financeiro e de capitais e a economia do Brasil, tais como: flutuações nos mercados financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar as atividades do **Fundo** e a negociação das cotas de sua emissão, além de dificultar o eventual acesso da CLASSE ao mercado de capitais, por meio de emissão de novas cotas, caso necessário, em termos aceitáveis ou absolutos.

(iii) **Alterações da legislação tributária poderão aumentar a carga tributária incidente sobre o Fundo, os Imóveis Alvo, os outros ativos passíveis de investimento e os Cotistas e, conseqüentemente, prejudicar a rentabilidade da CLASSE e dos Cotistas.** O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos



INVESTIMENTOS

recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e algumas dessas medidas poderão sujeitar a CLASSE e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Nos termos da Lei nº 9.779/99, para que a CLASSE seja isento de tributação, é necessário que: (a) não distribua menos de 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, bem como: (b) aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador e/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 emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, a CLASSE será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pela CLASSE serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS. Ainda, segundo a Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo de investimento imobiliário ao investidor pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas e cujas cotas lhe dêem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso a CLASSE deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os investidores da CLASSE que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas e cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita. Da mesma forma, não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis a CLASSE e aos Cotistas (inclusive aqueles que não sejam pessoas físicas) permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(iv) A morosidade da justiça brasileira poderá afetar de forma adversa a proteção de determinados interesses da CLASSE e de seus Cotistas. A classe poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Imóveis Alvo ou outros ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios da CLASSE e, conseqüentemente, a sua rentabilidade. Ademais, ainda em relação à justiça brasileira, há de se considerar as hipóteses de: (a) desapropriação de Imóvel Alvo investido pela CLASSE e a demora e dificuldades para recebimento da justa indenização na forma da lei; (b) perda do Imóvel Alvo e não cobertura do seguro ou dificuldade para recebimento da indenização em caso de sinistro; e (c) demora no recebimento de indenização em razão da identificação de vícios ocultos, riscos da construção, vícios redibitórios em qualquer dos Imóveis Alvo, impactando em eventuais despesas adicionais para a CLASSE, em especial quanto à manutenção dos Imóveis Alvo que apresentarem tais riscos, além da possibilidade de haver suspensão e até mesmo rescisão do respectivo contrato de locação, contrato de arrendamento ou escritura de constituição de direito de superfície etc.

II. Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário e aos Imóveis Alvo

(i) Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo



INVESTIMENTOS

de auditoria legal dos Imóveis Alvo, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste Regulamento poderão ter impacto negativo para a CLASSE e para os Cotistas. Os Imóveis Alvo serão até a data da efetiva aquisição pela CLASSE objeto de processo de auditoria legal realizada com base em documentos e informações relacionados aos Imóveis Alvo e aos respectivos contratos e ocupantes. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores poderão: (a) restringir ou impossibilitar a efetiva aquisição de um ou mais de um determinado Imóvel Alvo pela CLASSE; (b) comprometer a validade e a segurança de eventuais contratos imobiliários preliminares relativos a determinado Imóvel Alvo, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Nessa hipótese, haverá a obrigação de devolução ao Fundo, pelos proprietários originais do Imóvel Alvo, dos valores eventualmente pagos pela CLASSE a título de sinal e/ou princípio de pagamento, sendo que a classe poderá ter dificuldade em reaver os valores eventualmente pagos nessas situações. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição do Imóvel Alvo pela CLASSE, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel Alvo, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Imóvel Alvo. Dessa forma, não há garantia de que a CLASSE adquirirá qualquer dos Imóveis Alvo e de que poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Imóveis Alvo. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os cotistas.

(ii) A ausência temporária de registro de contratos imobiliários e competentes escrituras públicas de compra e venda relativos aos Imóveis Alvo nos cartórios competentes pode afetar a capacidade de adquirir os Imóveis Alvo. Após a aquisição dos Imóveis Alvo pela CLASSE, e enquanto os contratos imobiliários e as respectivas escrituras públicas de compra e venda dos Imóveis Alvo não tiverem sido registrados em nome da CLASSE nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, existe o risco destes Imóveis Alvo serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em uma eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que pode dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos Imóveis Alvo para o patrimônio do Fundo. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a sua rentabilidade.

(iii) Riscos ambientais: Os imóveis a serem adquiridos pela CLASSE e a compor seu Ativo podem estar situados em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura ou ainda em regiões rurais, podendo ocorrer problemas ambientais, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. As operações dos imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos imóveis perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou a CLASSE, na qualidade de proprietário dos Imóveis, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados. Ainda, eventualmente, os imóveis podem necessitar de licenças ambientais específicas para seu funcionamento, as quais, por serem emitidas por autarquias públicas, podem impactar nas suas operações caso haja qualquer interrupção ou vencimento.



INVESTIMENTOS

(iv) **Os empreendimentos imobiliários de investimento pela CLASSE podem se sujeitar a eventuais atrasos.** Tais atrasos podem ocorrer na conclusão do empreendimento imobiliário, na obtenção do correspondente “habite-se” e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos empreendimentos imobiliários por parte das respectivas construtoras aos respectivos adquirentes, o que poderão afetar negativamente a rentabilidade do **Fundo**.

(v) **Para fins de utilidade pública e interesse social, os Imóveis Alvo podem ser desapropriados de forma unilateral, não se podendo garantir que o pagamento da indenização ao Fundo se dará de forma justa.** De acordo com o sistema legal brasileiro, o governo poderá desapropriar imóveis por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso qualquer um dos Imóveis Alvo seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da CLASSE, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Imóveis Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel Alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

(vi) **A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Imóveis Alvo podem impactar as atividades do Fundo.** Os rendimentos da CLASSE decorrentes da exploração dos ativos integrantes de seu patrimônio estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados a tais ativos (incluindo, especialmente, os Imóveis Alvo). Portanto, os resultados da CLASSE estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas a CLASSE e aos cotistas.

(vii) **Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Imóveis Alvo, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos cotistas.** Os Imóveis Alvo poderão ser objeto de seguro contratado por terceiros que ocupem os Imóveis Alvo, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão os Imóveis Alvo contra a ocorrência de sinistros. Há determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a CLASSE poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, a CLASSE poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

(viii) **Em caso de inexistência de contratos de garantia específicos, o Fundo estará sujeito aos riscos de crédito de eventuais adquirentes dos Imóveis Alvo, de modo que o inadimplemento por parte de eventuais adquirentes de Imóveis Alvo poderá afetar os resultados da CLASSE.** Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado **da CLASSE**, que, por sua vez, dependerá, primordialmente, das receitas provenientes da venda dos Imóveis Alvo, excluídas



INVESTIMENTOS

as despesas previstas no Regulamento como despesas do Fundo. Os cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da realização, pelo Fundo, dos valores recebidos de compradores a título de venda dos Imóveis Alvo. Assim, a CLASSE está sujeito ao risco de crédito de quaisquer terceiros que ocupem os Imóveis Alvo, e dos adquirentes de seus Imóveis Alvo.

(ix) **A eventual existência de focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais poderá afetar adversamente o valor dos Imóveis Alvo e, conforme o caso, os resultados da CLASSE.** Os Imóveis Alvo, conforme o caso, serão objeto de procedimentos de avaliação ambiental envolvendo levantamento topográfico, análise de dados históricos e outros procedimentos de análise para avaliação dos riscos ambientais relacionados aos Imóveis Alvo, bem como para verificar se os terrenos onde estão situados os Imóveis Alvo estão, ou estiveram, contaminados. A confirmação de contaminação ambiental significativa nos terrenos de Imóveis Alvo e/ou outros riscos ambientais poderá, no futuro, ter um efeito adverso relevante no valor dos Imóveis Alvo, afetando, por consequência, os resultados **da CLASSE**. Ainda, eventuais focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais não identificados ou não identificáveis por meio do referido procedimento de avaliação ambiental, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste Regulamento que resultem ou possam resultar em contaminações, danos e/ou outras contingências de natureza ambiental poderão ter impactos negativos relevantes para o **Fundo**, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas.

(x) **Na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo, a CLASSE poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros.** Na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo e no âmbito de suas atividades, o **Fundo** poderá ser réu em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o **Fundo** venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que **a CLASSE** tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial.

(xi) **Despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis Alvo podem afetar a rentabilidade do Fundo.** O **Fundo**, na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, 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 Alvo. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

(xii) **Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados nos Imóveis Alvo, o que ensejará um aumento nos riscos aos quais o Fundo encontra-se sujeito.** Os investimentos **da CLASSE** poderão ser concentrados nos Imóveis Alvo. A concentração dos investimentos do Fundo nos Imóveis Alvo potencializará os riscos a que **a CLASSE** se encontra sujeito, conforme descritos neste Regulamento, aumentando os riscos de o Fundo e os Cotistas sofrerem perdas.

(xiii) O Fundo, na qualidade de proprietário do Imóveis ou, conforme o caso, titular dos Direitos Reais, estará sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias necessárias à sua manutenção, à sua conservação e a eventuais reparos, incluindo aquelas elencadas neste Regulamento. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis, a Instituição Administradora poderá formar uma Reserva de Contingência, a qualquer momento, mediante comunicação prévia



INVESTIMENTOS

aos Cotistas, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. A formação da Reserva de Contingência e o pagamento de tais despesas extraordinárias poderão ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

III. Riscos Relacionados ao Fundo e às Cotas

(i) Podem ocorrer flutuações no valor dos Imóveis Alvo e/ou dos outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo que não os Imóveis Alvo. O valor dos Imóveis Alvo e dos outros ativos que integram o patrimônio da CLASSE pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Imóveis Alvo e/ou dos outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo, a CLASSE pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Imóveis Alvo e/ou dos outros ativos integrantes do patrimônio pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

(ii) Os ativos integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos a riscos de liquidez. A aplicação do Fundo nos Imóveis Alvo e demais ativos que integrem o patrimônio do Fundo tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento imobiliário brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se a CLASSE necessitar alienar os Imóveis Alvo e demais ativos integrantes de seu patrimônio, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio **da CLASSE** e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

(iii) As cotas estão sujeitas a riscos de liquidez. Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimenta volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas. Dessa forma, os investidores que venham a adquirir as cotas poderão ter dificuldades para vender estes ativos no mercado secundário posteriormente. Além disso, o investidor deve observar o fato de que a CLASSE é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção **da CLASSE**, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, a CLASSE e os demais fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas ter dificuldade em realizar a venda de seus ativos no mercado secundário. Deste modo, o investidor que adquirir as cotas da CLASSE deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

(iv) A propriedade das cotas não confere aos cotistas qualquer direito sobre os Imóveis Alvo e/ou sobre os demais ativos ou outros ativos integrantes do patrimônio. A propriedade das cotas não confere a seus titulares propriedade direta sobre os Imóveis Alvo, bem como demais ativos e outros ativos integrantes do patrimônio ou, ainda, sobre quaisquer de suas frações ideais específicas. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos do patrimônio de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas detidas.

(v) A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da política de



INVESTIMENTOS

investimentos da CLASSE O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do respectivo fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes, primordialmente, da venda dos Imóveis Alvo. Os recursos **da CLASSE** serão preponderantemente aplicados nos Imóveis Alvo. Não há garantia de sucesso de implementação da política de investimentos almejada pela CLASSE, mesmo que todos os investimentos alvo **da CLASSE** sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do **Fundo**.

(vi) **Os cotistas podem ser diluídos em novas ofertas de cotas do Fundo caso não exerçam seu direito de preferência.** Nos termos deste Regulamento, será garantido aos cotistas **da CLASSE** que tenham subscrito e integralizado suas cotas em emissões anteriores, o direito de preferência na subscrição de quotas em novas emissões **da CLASSE**, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício na própria assembleia geral que deliberar pela nova emissão de cotas. Neste contexto, no caso de novas emissões de cotas, os cotistas que não venham a exercer direito de preferência na subscrição de quotas de novas emissões estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação relativa na CLASSE.

(vii) **Risco de concentração de propriedade de Cotas da CLASSE.** Conforme disposto neste Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas **da CLASSE**, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo **da CLASSE** e/ou dos Cotistas minoritários.

IV. Outros Riscos

(i) **Os demais ativos do patrimônio do Fundo, além dos Imóveis Alvo, estão sujeitos a riscos específicos e oscilações em seus preços e/ou perdas relacionadas a tais outros ativos, que podem impactar de forma negativa os resultados da CLASSE.** Além dos riscos associados mais diretamente aos Imóveis Alvo e aos resultados das operações relacionadas com a venda dos Imóveis Alvo, a CLASSE está sujeita a riscos inerentes aos demais ativos de seu patrimônio, dentre os quais destacam-se os seguintes: (a) oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos outros ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos outros ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional; (b) os outros ativos estão também sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos outros ativos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos outros ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos outros ativos; (c) a CLASSE poderá ainda



INVESTIMENTOS

incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de outros ativos em nome da CLASSE. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de outros ativos ou das contrapartes nas operações integrantes do patrimônio, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos; e (d) a precificação dos outros ativos integrantes do patrimônio deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado (“mark-to-market”) poderão ocasionar variações nos valores dos outros ativos integrantes do patrimônio, resultando em aumento ou redução no valor das cotas.

(ii) **O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade.** As aplicações realizadas na CLASSE não contam com garantia da **Administradora**, da Gestora, do Custodiante ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

(iii) **Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo.** A CLASSE pode estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos outros ativos, alteração da política econômica e decisões judiciais.

Parágrafo 2º Mesmo que a **Gestora** mantenha sistema de gerenciamento de riscos, em condições adversas de mercado, referido sistema poderá ter sua eficiência reduzida, não havendo eliminação da possibilidade de perdas para a CLASSE e para seus Cotistas, não podendo a **Administradora**, a **Gestora**, a **Custodiante** ou qualquer os seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, ser responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira da CLASSE, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da carteira da CLASSE ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou resgate de cotas da CLASSE, nos termos previstos neste Regulamento.

Parágrafo 3º A CLASSE não conta com garantias da **Administradora**, da **Gestora**, da **Custodiante** e de qualquer mecanismo de seguro ou da CLASSE Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos.

CAPÍTULO XVIII **DA TRIBUTAÇÃO**

Artigo 47 Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Regulamento, este Capítulo traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas cotas tendo em vista também a política de investimento da CLASSE prevista neste Regulamento. Alguns titulares de cotas da CLASSE podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Capítulo do Regulamento para fins de avaliar o investimento na CLASSE, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá



INVESTIMENTOS

enquanto Cotista da CLASSE. Adicionalmente, alterações à política de investimentos da CLASSE poderão ensejar a alteração a este Capítulo. O tratamento tributário aplicável a CLASSE pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor.

Seção I

Da Tributação do Fundo

Artigo 48 Tendo em vista a política de investimentos da CLASSE, prevista neste Regulamento, em regra os rendimentos auferidos pela carteira de Imóveis Alvo ou direitos a eles relativos, cotas e/ou ações de sociedades que detenham Imóveis Alvo ou direitos a eles relativos, de titularidade da CLASSE não sofrem tributação pelo imposto de renda. Adicionalmente, os rendimentos auferidos pela carteira da CLASSE mediante aplicação em ativos de renda fixa ou renda variável estarão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo 1º O imposto de renda incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira da CLASSE, poderá ser compensado com o imposto de renda retido na fonte pelo **Fundo**, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital.

Parágrafo 2º A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário serão tributados como pessoa jurídica quando aplicarem 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.

Seção II

Da Tributação dos Cotistas

Artigo 49 O **Fundo** deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 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, de acordo com as disposições da política de distribuição de resultados previstas neste Regulamento.

Artigo 50 Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pela CLASSE aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser a CLASSE um condomínio fechado, tal tributo incidirá: (i) quando da amortização das cotas; (ii) em caso de alienação de cotas a terceiros; e (iii) no momento do resgate das cotas, em decorrência da liquidação antecipada da CLASSE, conforme o caso. Somente haverá incidência de imposto de renda se as cotas tiverem gerado rendimentos aos Cotistas.

Parágrafo 1º Cumpre ressaltar que, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, Inciso II da Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pela CLASSE ao Cotista, pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela CLASSE, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.



INVESTIMENTOS

Parágrafo 2º Não há retenção do imposto de renda na fonte na hipótese da alienação de cotas a terceiros. No caso de alienação das cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do imposto de renda será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital.

Parágrafo 3º O imposto de renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do imposto de renda sobre pessoa jurídica - IRPJ para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, bem como do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não-cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS a qual, nos termos das Leis nº 10.637 de 30 de dezembro de 2002, nº 10.833 de 29 de dezembro de 2003 e do Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições. Vale notar que, em relação às pessoas jurídicas tributadas com base no regime cumulativo, há bons argumentos para discutir a incidência do PIS e da COFINS com base em uma decisão proferida pelo Supremo Tribunal Federal, que entendeu que tais contribuições somente deveriam incidir sobre o faturamento de bens e serviços.

Artigo 51 Aos Cotistas da CLASSE residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução nº 2.689, emitida pelo Conselho Monetário Nacional – CMN em 26 de janeiro de 2000, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

Parágrafo 1º No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores serão isentos do imposto de renda (Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, Artigo 81, §1º; Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil – RFB de nº 1022/2010, Artigo 69) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

Parágrafo 2º Por sua vez, os rendimentos com as cotas e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010.

Parágrafo 3º Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao imposto de renda aplicável aos Cotistas da CLASSE residentes no Brasil. Ademais, as operações em bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em paraíso fiscal, sujeitam-se também à alíquota de imposto de renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010, Artigo 52, §3º, Inciso I, “b” e Inciso II, “c”.

Artigo 52 - Caso o tratamento tributário dos Cotistas sofra alterações, a **Administradora** enviará uma comunicação a cada um dos Cotistas informando as alterações na legislação tributária.

Parágrafo Único. Sem prejuízo do disposto acima, a **Administradora**, em conjunto com a **Gestora**, analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembleia Geral.



INVESTIMENTOS

Seção III

Da Tributação do IOF/Títulos

Artigo 53 Somente haverá incidência de Imposto sobre Operações com Títulos ou Valores Mobiliários – IOF/Títulos na hipótese de cessão ou repactuação das cotas do Fundo antes de 30 (trinta) dias a contar da data do investimento na CLASSE. A alíquota do IOF é regressiva, sendo de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor de cessão ou repactuação das cotas, limitado a um percentual regressivo do rendimento, em função do prazo da aplicação, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. A partir do 30º (trigésimo) dia da aplicação não há incidência de IOF. Deve-se notar que a CLASSE foi constituído sob a modalidade de condomínio fechado, de modo que o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Seção IV

Da Tributação do IOF/Câmbio

Artigo 54 Nos termos da redação atual do Decreto nº 6.306/2007, o Imposto sobre Operações de Câmbio – IOF/Câmbio incidente sobre as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no Brasil para investimentos em fundos de investimento imobiliário para investimentos realizados nos termos da Resolução CMN nº 2.689/00, será calculado à alíquota de 6%, ou 2% se realizado em bolsa.

Artigo 55 Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro, continuam sujeitas a alíquota zero. Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994 e Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

CAPÍTULO XIX

DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

Artigo 56 A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias referentes aos ativos financeiros integrantes da carteira da CLASSE ("Política de Voto"), que disciplina e define o seu objeto e aplicação, princípios gerais, materiais relevantes obrigatórios para o exercício de direito de voto e suas exceções, processo decisório e situações de conflito de interesses, bem como a sua publicidade, podendo ser consultada na página web da Gestora.

Parágrafo 1º A Gestora exercerá, obrigatoriamente, o direito de voto da CLASSE nas assembleias que tratem das Matérias Relevantes Obrigatórias, sem prejuízo das Situações de Exceção, conforme definidas na Política de Voto, sendo-lhe facultado o exercício do direito de voto em relação a outras matérias sempre que, a seu critério, julgar que seja de interesse da CLASSE e de seus investidores.

Parágrafo 2º As decisões da Gestora quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da Política de Voto, com o objetivo de preservar os interesses da CLASSE, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

CAPÍTULO XX

DA DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DA CLASSE DE COTAS

Artigo 57 Os exercícios sociais da classe são de 01 (um) ano cada, encerrando-se no 31 de dezembro de cada ano, quando são levantadas as demonstrações contábeis relativas ao período findo, as quais são auditadas pelo auditor independente.



INVESTIMENTOS

Parágrafo 1º A classe terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo ser segregadas das da Administradora.

Parágrafo 2º O Patrimônio Líquido da classe corresponderá à soma algébrica de seu disponível com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, menos os Encargos do Fundo.

Parágrafo 3º Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nos princípios gerais de contabilidade brasileiros e normas aplicáveis, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

Parágrafo 4º Além do disposto no Parágrafo 3º acima, a apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com os critérios determinados no Anexo I ao presente Regulamento.

CAPÍTULO XVI **DAS COMUNICAÇÕES REALIZADAS PELA CLASSE**

Artigo 58 A Administradora deverá enviar à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e aos Cotistas, as seguintes informações:

(a) quadrimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as informações constantes no Suplemento L, da Resolução CVM 175;

(b) semestralmente com base no exercício social do Fundo, no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do semestre a que se referir, a composição da carteira, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram;

(c) anualmente, no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis das Classes de Responsabilidade Limitada, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

Parágrafo 1º A Administradora deve disponibilizar aos cotistas e à CVM os seguintes documentos relativos a informações eventuais do Fundo:

I – edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais, no mesmo dia de sua convocação;
e

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral.

Parágrafo 2º A Administradora se compromete, ainda, a disponibilizar aos cotistas todas as demais informações sobre o Fundo e/ou sua administração e a facilitar aos cotistas, ou terceiros em seu nome, devidamente constituídos por instrumento próprio, o exame de quaisquer documentos relativos ao Fundo e à sua administração, mediante solicitação prévia com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis, observadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º Na ocorrência de alteração no valor justo dos investimentos do Fundo, que impacte materialmente o seu patrimônio líquido, e do correspondente reconhecimento contábil dessa alteração, a Administradora deve:

I. Disponibilizar em até 05 (cinco) dias uteis após a data do reconhecimento contábil:

(c) um relatório elaborado pela Administradora e pela Gestora, com as justificativas para a alteração no valor justo, incluindo um comparativo entre as premissas e estimativas utilizadas nas avaliações atual e anterior;

(d) o efeito da nova avaliação sobre o resultado do exercício e patrimônio líquido do Fundo apurado de forma intermediária; e

II. Elaborar as demonstrações contábeis do Fundo para o período compreendido entre a data do início do exercício e a respectiva data do reconhecimento contábil dos efeitos da nova mensuração caso:

(d) Sejam emitidas novas cotas do Fundo até 10 (meses) após o reconhecimento contábil dos efeitos da nova avaliação;

(e) As cotas do Fundo sejam administradas à negociação em mercados organizados; ou

(f) Haja aprovação por maioria das cotas presentes em assembleia geral convocada por solicitação dos Quotistas do Fundo.

III. As demonstrações contábeis referidas no inciso II, deste Parágrafo, devem ser auditadas por auditores independentes e enviadas aos cotistas e à CVM em até 90 dias (noventa) dias após a data do reconhecimento contábil dos efeitos da nova mensuração;

IV. Fica dispensada a elaboração das demonstrações contábeis referidas no inciso III acima quando estas se encerrarem 02 meses antes da data do encerramento do exercício social do Fundo, salvo se houver aprovação dos cotistas reunidos em assembleia nos termos do inciso II, alínea C, acima.

Artigo 59 A Administradora deverá notificar a ANBIMA dos seguintes eventos, de acordo com os termos e condições previstos no Código:

(a) qualquer alteração a este Regulamento;

(b) a destituição e a substituição da Administradora e/ou da Gestora;

(c) fusão, aquisição, cisão ou Liquidação do Fundo; e

(d) a emissão de novas cotas.

Artigo 60 A Administradora deverá fazer com que o Fundo seja registrado junto a ANBIMA, de acordo com os termos e condições previstos no Código.



INVESTIMENTOS

Parágrafo 1º A ANBIMA poderá exigir alterações a este Regulamento e a qualquer outro documento relacionado ao Fundo cujo arquivamento junto a ANBIMA seja exigido nos termos do Código para fins de fazer com que tais documentos cumpram com o Código. Nessa hipótese, a Administradora deverá entregar tais documentos devidamente alterados para a ANBIMA de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código. Caso tais alterações dependam de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora deverá convocar tal assembleia bem como entregar tais documentos devidamente alterados para a ANBIMA após a realização de tal assembleia, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código.

Parágrafo 2º A ANBIMA poderá exigir informações adicionais com relação ao Fundo e, nesse caso, a Administradora será responsável por fazer com que tais informações sejam prestadas à ANBIMA, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código.

Artigo 61 Adicionalmente à divulgação de informações prevista no Artigo 59 acima, a Administradora deverá notificar a ANBIMA de qualquer alteração nas características do Fundo que cause alterações nos documentos cujo arquivamento junto a ANBIMA seja exigido pelo Código, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código.

Artigo 62 Caso a ANBIMA, nos termos de regulamentação futuramente publicada relacionada ao Código, exigir que as comunicações e relatórios regulados por este Capítulo XIV sejam entregues aos Cotistas em períodos mais frequentes, a Administradora deverá fazê-lo sem ter que solicitar aos Cotistas que aprovelem alteração deste Regulamento para refletir tal exigência.

Artigo 63 A ADMINISTRADORA, o GESTOR ou qualquer Pessoa Ligada a estes poderão investir em conjunto com o FUNDO na Companhia Investida, ressalvado que os Cotistas não poderão investir diretamente na Companhia Investida, exceto se forem pessoas ligadas à ADMINISTRADORA ou ao GESTOR.

Artigo 64 O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo ser segregadas das da Administradora.

Parágrafo 1º O Patrimônio Líquido da Classe de Cotas do Fundo corresponderá à soma algébrica de seu disponível com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, menos os Encargos do Fundo.

Parágrafo 2º Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nos princípios gerais de contabilidade brasileiros e normas aplicáveis, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

Parágrafo 3º Além do disposto no Parágrafo 2º acima, a apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com os critérios determinados neste presente Regulamento.

Artigo 65 O correio eletrônico é admitido como forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da classe de Cotas. Nas hipóteses em que este Regulamento exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que a manifestação em questão seja realizada por meio eletrônico, observadas as disposições do art. 12 da parte geral da Resolução CVM nº 175.



INVESTIMENTOS

Artigo 66 Caso não seja comunicada ao Administrador a atualização do endereço físico ou eletrônico do Cotista, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas neste Regulamento, conforme disposto na Resolução CVM nº 175 a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do seu endereço declarado.

Artigo 67 O Cotista que quiser receber as comunicações emitidas pelo Fundo, por meio físico de correspondências, deverá encaminhar solicitação expressa ao Administrador, no endereço de sua sede, observado, sendo certo que o Cotista solicitante deverá arcar com os custos incorridos para o envio de tais correspondências por meio físico.

Artigo 68 Os Cotistas poderão obter na sede do Administrador os resultados do Fundo e/ou da Classe em exercícios anteriores, bem como outras informações referentes a exercícios anteriores, tais como demonstrações contábeis, relatórios do Administrador e demais documentos pertinentes que tenham sido divulgados ou elaborados por força de disposições regulamentares aplicáveis.

Artigo 69 As informações periódicas e eventuais da classe de Cotas serão disponibilizadas no site do Administrador, no endereço: [https://www. https://rjicv.com.br/](https://www.rjicv.com.br/).

CAPÍTULO XVII

DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA CLASSE DE COTAS

Artigo 70 A Classe contará com os serviços de custódia, controladoria e escrituração de cotas serão prestados pelo Administrador.

CAPÍTULO XVIII

DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DA CLASSE DE COTAS

Artigo 71 Os valores pagos pela classe de cotas aos prestadores de serviços essenciais, estão detalhados no Anexo II do Regulamento.

Parágrafo 1º Os valores descritos no Anexo II serão reajustados anualmente pelo IGP-M (FGV).

Parágrafo 2º A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido da CLASSE e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Parágrafo 3º Os pagamentos das remunerações aos prestadores de serviços de administração serão efetuados diretamente pelo FUNDO a cada qual, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite da taxa de administração fixada no caput deste Artigo.

Parágrafo 4º A taxa de administração prevista no caput é a taxa de administração mínima da CLASSE. Tendo em vista que a CLASSE admite a aplicação em cotas de fundos de investimento, cabe esclarecer que a taxa de administração máxima compreenderá a taxa de administração mínima e o percentual máximo despendido em razão das taxas de administração dos fundos investidos.



INVESTIMENTOS

Parágrafo 51º Não devem ser consideradas para o cálculo da referida taxa de administração máxima, as aplicações nos seguintes fundos de investimento:

I. Fundos de índice e fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercados organizados; ou

II. Fundos geridos por partes não relacionadas à gestora de recursos do fundo investidor.

Artigo 72 Não são cobradas taxas de ingresso e saída na CLASSE.

Artigo 73 A CLASSE O FUNDO também remunerará a GESTORA a título de taxa de performance, relacionada ao desempenho das atividades prioritárias da CLASSE, sendo que, toda vez que ocorrer alienação total ou parcial dos imóveis, a GESTORA fará jus 5% (cinco por cento) do valor alienado.

Parágrafo 1º A CLASSE também remunerará a GESTORA a título de taxa de performance, relacionada ao desempenho das atividades de cobrança da CLASSE, a qual dependerá da forma utilizada pela GESTORA para recuperação dos ativos, conforme abaixo:

Taxa de Performance	Forma de Recebimento
5% (cinco por cento) do valor recuperado para a CLASSE	Recebimento por meio de cada acordo extrajudicial, utilizando-se instrumento ferente ou os instrumentos constitutivos do direito de Crédito original.
8% (oito por cento) do valor recuperado para a CLASSE	Recebimento por meio de cada demanda judicial, englobada a remuneração do escritório de advocacia contratado para o patrocínio da causa

Parágrafo 2º A taxa de performance é apurada sempre que a CLASSE receber valores decorrentes da recuperação bem-sucedida por parte da GESTORA, sendo paga em até 30 (trinta) dias do recebimento pela CLASSE do valor, já deduzidas todas as demais despesas do FUNDO, inclusive a taxa de administração.

CAPÍTULO XIX **DISPOSIÇÕES DIVERSAS**

Artigo 74 Se qualquer controvérsia, conflito, questão ou divergência de qualquer natureza (“Conflito”) surgir a partir de ou em relação a este Regulamento, as partes envolvidas deverão envidar seus melhores esforços para resolver o Conflito. Para essa finalidade, qualquer das partes deverá notificar a outra parte quanto ao seu desejo de dar início ao procedimento contemplado neste item. A partir desse momento, as partes deverão reunir-se para tentar resolver o Conflito por meio de discussões amigáveis e pautadas em boa fé. Exceto se de outro modo estabelecido neste Regulamento, caso as partes não encontrem uma solução, dentro de um período de 15 (quinze) dias após a entrega da notificação de Conflito de uma parte à outra, o Conflito deverá ser resolvido definitivamente no âmbito da justiça comum, nos moldes da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 (“Lei 9.307/96”), conforme disposto abaixo.



INVESTIMENTOS

Artigo 75 Fica eleito o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja para dirimir dúvidas ou lides entre as partes ou cotistas.

Rio de Janeiro, 11 de abril de 2025

RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora



INVESTIMENTOS

ANEXO II

DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DA CLASSE DE COTAS

MÊS/ ANO DE REFERÊNCIA	
FUNDO	<u>INCENTIVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</u>
CNPJ	<u>11.827.568/0001-05</u>
PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS	
ADMINISTRADOR FIDUCIÁRIO	RJI CORRETORA DE VALORES LTDA
GESTOR DE RECURSOS	GRAPHEN INVESTIMENTOS LTDA

SEÇÃO I – CARACTERÍSTICAS DA SUBCLASSE

CLASSE RELACIONADA	<u>CLASSE DE INVESTIMENTO DO INCENTIVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</u>
CNPJ DA CLASSE	
TAXA GLOBAL DA CLASSE	PERCENTUAL FIXO
TAXA DE PERFORMANCE	5 - 8 %
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA PERFORMANCE	N/A
PÚBLICO AVO	INVESTIDOR QUALIFICADOS
INVESTIMENTO MÍNIMO	
COTIZAÇÃO DA APLICAÇÃO	N/A
CONVERSÃO EM RESGATE	N/A
PAGAMENTO DO RESGATE	N/A
TAXA DE SAÍDA	N/A
CARÊNCIA DE RESGATE	N/A
PERMITE INTEGRALIZAÇÃO EM ATIVO	N/A
CISÃO DE PARCELA LÍQUIDA	N/A
BARREIRAS AO RESGATE	SIM

SEÇÃO II – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR FIDUCIÁRIO

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA	FORMAS DE REMUNERAÇÃO	REMUNERAÇÃO ATUAL
	PERCENTUAL COM VALOR MÍNIMO	1,50 % a.a. ou valor mínimo mensal de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais)



INVESTIMENTOS

SEÇÃO II – DA REMUNERAÇÃO DO GESTOR

	FORMAS DE REMUNERAÇÃO	REMUNERAÇÃO ATUAL
TAXA DO GESTOR	PERCENTUAL COM VALOR MÍNIMO	80% da taxa de administração descrita acima

SEÇÃO III – DAS OUTRAS PRESTAÇÕES DE SERVIÇO

	FORMAS DE REMUNERAÇÃO	REMUNERAÇÃO ATUAL
TAXA DE CUSTÓDIA	PERCENTUAL	0,022 % a.a. ou valor mínimo mensal de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais)