



REGULAMENTO DO
AJU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



VIGÊNCIA: 01/09/2024

1. INTERPRETAÇÃO

1.1. INTERPRETAÇÃO CONJUNTA

ESTE REGULAMENTO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEUS ANEXOS E APÊNDICES, SE HOVER, E É REGIDO PELA LEI Nº 8.668 DE 25 DE JUNHO DE 1993, CONFORME ALTERADA, PELA RESOLUÇÃO CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME ALTERADA, BEM COMO PELO SEU ANEXO NORMATIVO III (“RESOLUÇÃO”), SEM PREJUÍZO DAS DEMAIS NORMAS E DIRETRIZES REGULATÓRIAS E DA AUTORREGULAÇÃO (“EM CONJUNTO, “NORMAS”).

1.2. TERMOS DEFINIDOS

Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver.

Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, com as letras iniciais maiúsculas, referem-se a este Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme aplicável.

As menções a classes de investimento, ou “CI”, e classes de investimento em cotas de classes de investimento, ou “CIC-CI”, também abarcarão os fundos de investimento e os fundos de investimento em cotas de fundos de investimento.

1.3. ORIENTAÇÕES GERAIS

Este Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às suas Classes.

Cada Anexo que integra o presente Regulamento dispõe sobre informações específicas de cada Classe, e comuns às respectivas Subclasses, quando houver.

O Apêndice que integra o Anexo dispõe sobre informações específicas de cada Subclasse, quando houver.

1.4. INTERPRETAÇÃO E ORIENTAÇÃO TRANSITÓRIA

Este Regulamento foi construído considerando que o Fundo poderá ter diferentes classes e/ou subclasses de cotas no futuro, observados os termos da Resolução. Por esse motivo, na interpretação deste Regulamento, termos como “Classe”, “Anexo”, “Subclasse” e “Apêndice” com a letra inicial maiúscula, quando no plural, em conjunto com outros termos indicativos de multiplicidade de classes e/ou subclasses, devem ser interpretados no singular enquanto não houver diferentes classes e/ou subclasses no Fundo.

2. PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR**BANCO GENIAL S.A.**

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017

Serviços: Além dos serviços de administração fiduciária, o Administrador também prestará os seguintes serviços ao Fundo:

- a) Serviços de Custódia;
- b) Serviços de Escrituração;
- c) Serviço de Tesouraria;
- d) Serviços de Controladoria.

2.2. GESTOR**GENIAL GESTÃO LTDA**

CNPJ: 22.119.959/0001-83

Ato Declaratório CVM nº 14.519, de 05 de setembro de 2015

O Gestor é o responsável pela seleção de todos os Ativos da carteira, estando por sua responsabilidade a negociação direta dos títulos e valores mobiliários enquanto, em relação aos Ativos Alvo, a implementação ficará a cargo do Administrador.

Caso o Gestor contrate Cogestor para determinada Classe, as informações do prestador de serviços estarão descritas diretamente no Anexo da respectiva Classe, assim como o seu mercado específico de atuação.

A responsabilidade de cada prestador de serviços perante o Fundo, Classes, Subclasses (conforme aplicável) e demais prestadores de serviços é individual e limitada, exclusivamente, ao cumprimento dos respectivos deveres, aferíveis conforme previsto na Resolução, neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices (conforme aplicável) e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços.

2.3. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

A avaliação da responsabilidade dos prestadores de serviços deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do Fundo e Classes respectivas, bem como o fato de que os serviços são prestados em regime de melhores esforços e como obrigação de meio.

Cada prestador de serviços do Fundo responderá, individualmente, somente por danos diretos decorrentes de seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, devidamente comprovados por decisão judicial ou arbitral transitada em julgado, sem solidariedade com os demais prestadores de serviços.

3. ESTRUTURA DO FUNDO

3.1. Prazo de Duração do Fundo: Indeterminado.

3.2. Estruturação do Fundo: Classe Única

3.3. Exercício Social do Fundo: O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término no último dia do mês de dezembro de cada ano civil.

4. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1. Cada Classe de Cotas conta com um patrimônio próprio segregado e seguirá uma política de investimentos específica. A política de investimentos a ser observada pelo Gestor, com relação a cada Classe, está indicada no respectivo Anexo. Todos os limites de investimento serão indicados e deverão ser interpretados com relação ao patrimônio líquido da Classe correspondente.

5. FATORES DE RISCO COMUNS ÀS CLASSES

5.1. Os fatores de risco a seguir descritos são comuns a todas as Classes do Fundo, sendo aplicáveis, portanto, a todas as Classes indistintamente, e independem de seus respectivos tipos e características individuais. Os fatores de risco específicos de cada Classe, notadamente em decorrência de sua respectiva política de investimento e demais características individuais, poderão ser encontrados no respectivo Anexo.

a) RISCO DE MERCADO	O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude da flutuação de preços e cotações de mercado dos ativos detidos pela Classe, bem como da oscilação das taxas de juros e do desempenho de seus emissores.
b) RISCO DE CRÉDITO	O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação de crédito.
c) RISCO DE LIQUIDEZ DAS COTAS	A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.
d) RISCO DE PRECIFICAÇÃO	As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos ativos financeiros da carteira pelo Administrador, ou terceiros contratados, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor.
e) RISCO DE CONCENTRAÇÃO	A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em ativos de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais ativos, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.
f) RISCO NORMATIVO	Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, as Classes ou os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na carteira da Classe, inclusive a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de Cotistas da Classe.
g) RISCO JURÍDICO	A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições deste Regulamento, Anexos e Apêndices poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a Subclasse e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. Este Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada). Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.
h) SEGREGAÇÃO PATRIMONIAL	Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios

	direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.
i) CIBERSEGURANÇA	Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, conseqüentemente, a performance das Classes como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.
j) SAÚDE PÚBLICA	Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como conseqüente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e conseqüentemente o bom desempenho da Classe.
k) RISCO SOCIOAMBIENTAL	Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor de determinados ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos ativos e conseqüentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

5.2. Em última instância, todos os fatores de risco, assim como os riscos específicos de cada estratégia, objetivo e política de investimento adotada poderão levar à desvalorização das Cotas das Classes e posterior desvalorização dos investimentos dos Cotistas.

6. DESPESAS COMUNS ÀS CLASSES

6.1. As despesas a seguir descritas constituem encargos comuns passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou individualmente pelas Classes. Ou seja, qualquer das Classes poderá incorrer isoladamente em tais despesas, sendo que estas serão debitadas diretamente do patrimônio da Classe que nelas incidir. Por outro lado, quando as despesas forem atribuídas ao Fundo como um todo, serão rateadas proporcionalmente entre as Classes, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente. Quaisquer contingências incorridas pelo Fundo observarão os parâmetros acima para fins de rateio entre as Classes ou atribuição à determinada Classe.

- a) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe.
- b) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação em vigor.
- c) Despesas com correspondência de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas.
- d) Honorários e despesas do Auditor Independente.
- e) Emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos.

-
- f) Despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor.
-
- g) Honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso.
-
- h) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções.
-
- i) Gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de assembleia geral ou especial de Cotistas, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos da Classe destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos.
-
- j) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos.
-
- k) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira.
-
- l) Despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira.
-
- m) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe.
-
- n) Honorários e despesas relacionados à atividade de formador de mercado e consultoria especializada.
-
- o) Gastos da distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado.
-
- p) Taxa de Administração e Taxa de Gestão, incluindo parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados.
-
- q) Taxa de Performance, se houver.
-
- r) Montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance e/ou Taxa de Distribuição, observado o disposto na regulamentação vigente.
-
- s) Taxa Máxima de Distribuição e Taxa Máxima de Custódia.
-
- t) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe.
-
- u) Contratação de agência de classificação de risco de crédito.
-
- v) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compoñham o patrimônio das Classes.
-
- w) Despesas com avaliações obrigatórias dos Ativos do patrimônio líquido da Classe.
-
- x) Despesas relacionadas à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe.
-
- y) Honorários e despesas relacionadas às atividades de Representantes dos Cotistas.
-

6.2. Contingências verificáveis que recaiam sobre o Fundo, não sobre o patrimônio de alguma Classe ou Subclasse em específico serão rateadas proporcionalmente entre as Classes ou Subclasses, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente.

7. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

7.1. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

As matérias que sejam de interesse de Cotistas de todas as Classes e Subclasses demandarão a convocação de Assembleia Geral de Cotistas, e permitirão a participação de todos que constem do registro de cotistas junto ao Administrador e/ou dos prestadores de serviços e ambientes competentes, a depender da forma de distribuição de cada Classe ou Subclasse, quando houver.

7.2. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS	<p>As matérias de interesse específico de uma Classe demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas da Classe interessada, sendo admitida a participação apenas de Cotistas que constem dos registros de Cotistas da Classe em questão, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.</p> <p>Da mesma forma, as matérias de interesse específico de uma Subclasse demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse interessada, sendo admitida a participação apenas de Cotistas que constem dos registros de Cotistas da Subclasse em questão, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.</p>
7.3. FORMA DE REALIZAÇÃO DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS	<p>A critério exclusivo do Administrador, as Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de modo total ou parcialmente eletrônico. Neste sentido, os Cotistas poderão se manifestar por meio eletrônico, sendo admitidos e-mails oriundos de endereço previamente cadastrados, documentos assinados eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pelo Administrador, conforme especificado na convocação.</p>
7.4. CONSULTA FORMAL	<p>A critério exclusivo do Administrador, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia de Cotistas, sejam elas Gerais ou Especiais, poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, por meio físico e/ou eletrônico, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.</p>
7.5. COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	<p>Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias previstas na regulamentação. Adicionalmente, competirá à Assembleia Geral de Cotistas:</p> <ol style="list-style-type: none">i. as demonstrações contábeis, nos termos do art. 71 da parte geral da Resolução;ii. a substituição de prestador de serviço essencial;iii. a emissão de novas cotas, na classe fechada, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas,;iv. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe de cotas;v. a alteração do regulamento, ressalvado o disposto no artigo 52 da parte geral da Resolução;vi. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do artigo 122 da parte geral da Resolução; evii. o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;viii. salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;ix. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;x. eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;xi. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; exii. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão.

Nas assembleias ordinárias, cotistas titulares de ao menos 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem, às suas próprias expensas salvo se a assembleia convocada deliberar em contrário, solicitar por requerimento escrito encaminhado ao Administrador com os eventuais documentos necessários ao exercício de voto pelos Cotistas, em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia que passará a ser ordinária e extraordinária. O percentual de Cotistas de que trata essa seção deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de Convocação da assembleia.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

7.6. QUÓRUNS DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

QUÓRUNS DE APROVAÇÃO	MATÉRIAS
25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.	1) A substituição de Prestador de Serviço essencial; 2) A fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo; 3) Alteração da seção comum do Regulamento; 4) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas; 5) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; ou 6) Alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão.
Maioria das Cotas presentes	Todas as demais matérias.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. INEXISTÊNCIA DE GARANTIA OU SEGURO

O investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito. Adicionalmente, o investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não é garantido pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por qualquer outro prestador de serviços complementar. O investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

8.2. CRIAÇÃO DE CLASSES E SUBCLASSES

Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, de comum acordo e a seu exclusivo critério, criar novas Classes e Subclasses no Fundo contanto que não restrinjam os direitos atribuídos às Classes e Subclasses existentes.

8.3. COMUNICAÇÃO

Todas as correspondências aos Cotistas serão enviadas exclusivamente por meio eletrônico, ao endereço informado pelo Cotista em seu cadastro. Cabe ao Cotista manter o seu cadastro atualizado.

Nas situações em que se faça necessário “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, a coleta se dará por meio eletrônico, nos canais do Administrador.

Todos os contatos e correspondências entre Administrador e Cotista poderão ser gravados e utilizados para quaisquer fins de direito, incluindo, mas não se limitando, para defesa em procedimentos administrativos, judiciais e arbitrais.

**8.4. PROTEÇÕES
CONTRATUAIS**

O investimento em Cotas não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito.

O investimento em Cotas não é garantido, de forma alguma, pelo Administrador, Gestor, ou qualquer outro prestador de serviços do Fundo, das Classes ou Subclasses.

O investimento em Cotas não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

**8.5. SERVIÇO DE
ATENDIMENTO AO COTISTA**

SAC: Tel: (21) 3923-3000 (11) 3206-8000
E-mail: middleadm@genial.com.vc
Ouvidoria: ouvidoria@genial.com.vc
Website: www.genialinvestimentos.com.br

9. SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

9.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias advindas deste Regulamento.



AJU FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

 ANEXO DA
 AJU CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
 RESPONSABILIDADE LIMITADA


VIGÊNCIA: 01/09/2024

1. INTERPRETAÇÃO

1.1. INTERPRETAÇÃO CONJUNTA	ESTE ANEXO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEU REGULAMENTO E APÊNDICES, SE HOVER, E NORMAS APLICÁVEIS.
1.2. TERMOS DEFINIDOS	<p>Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Anexo terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento e Apêndices, quando houver.</p> <p>Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Anexo, seu Regulamento e Apêndices, quando houver, com as letras iniciais maiúsculas referem-se a este Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme aplicável.</p> <p>As menções a classes de investimento, ou “CI”, e classes de investimento em cotas de classes de investimento, ou “CIC-CI”, também abarcarão os fundos de investimento e os fundos de investimento em cotas de fundos de investimento.</p>
1.3. ORIENTAÇÕES GERAIS	<p>O Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às Classes.</p> <p>Este Anexo, que integra o Regulamento, dispõe sobre informações específicas desta Classe e comuns às suas Subclasses, quando houver.</p>

2. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

2.1. PÚBLICO-ALVO	<p>A Classe é exclusiva destinada a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30/21.</p> <p>Aportes de empregados e sócios do Gestor e Administrador: Vedado</p>
2.2. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS	Limitada ao valor de suas Cotas subscritas
2.3. REGIME CONDOMINIAL	Fechado
2.4. PRAZO DE DURAÇÃO	Indeterminado

2.5. SUBCLASSES

A Classe não conta com Subclasses.

2.6. CONSULTOR ESPECIALIZADO

O Administrador pode contratar consultor especializado, que que objetivo dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos.

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1. OBJETIVO

Investir em quaisquer ativos autorizados pela Regulação, sem o compromisso de concentração em qualquer Estratégia em especial.

Para atingir ao objetivo de investimentos, a Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, alocando prioritariamente nos seguintes ativos para exploração comercial, mediante locação e comercialização (“Ativos Alvo”):

- (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

A Classe poderá investir, ainda, nos seguintes ativos (“Ativos Imobiliários”):

3.2. ESTRATÉGIA

(i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

(ii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

(iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

(iv) cotas de outros FII;

(v) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; e

(vi) letras hipotecárias (“LH”), letras de crédito imobiliário (“LCI”) e letras imobiliárias garantidas.

Na hipótese da carteira da Classe atingir ou superar 50% (cinquenta por cento) de concentração do seu patrimônio líquido em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros aplicáveis às classes de investimentos financeiros reguladas pelo Anexo Normativo I da Resolução, ressalvadas as exceções previstas no Anexo Normativo III da Resolução.

A Classe só poderá realizar operações com derivativos para proteção patrimonial, e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe nos termos da Regulação.

3.3. AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS GRAVADOS COM ÔNUS REAIS Permitida a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

3.4. LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA A Classe poderá investir em Ativos em quaisquer locais no território nacional, sem limitação geográfica.

3.5. EXTENSÃO DO MANDATO Os Prestadores de Serviços, na medida de suas respectivas atribuições em relação à gestão da carteira da Classe, possuem mandato para exercer todos os direitos relativos aos ativos da carteira, com discricionariedade no exercício de suas respectivas funções, e sempre orientado e limitado pelo Objetivo e pela Política de Investimentos constantes neste Anexo.

3.6. INVESTIMENTO EM ATIVOS DE LIQUIDEZ A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio em cotas de fundos de investimento financeiros ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez ou por força do cronograma físico-financeiro das obras constantes no prospecto, bem como em derivativos para fins de proteção patrimonial, contanto que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe de cotas, nos termos e limites das Normas aplicáveis (“Ativos de Liquidez”, em conjunto com Ativos Alvo e Ativos Imobiliários, simplesmente “Ativos”).

3.7. VEDAÇÕES É vedado ao Gestor, utilizando os recursos da Classe:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) a Classe e o Administrador, Gestor ou Consultor Especializado; (b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe; (c) a Classe e o Representante de cotistas; (d) a Classe e o empreendedor;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (vi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (vii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

3.7.1. Ainda, é vedado ao Gestor:

- i. Receber depósito em sua conta corrente;
 - ii. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos artigos. 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea “a”, item 3 da parte geral da Resolução;
 - iii. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
-

- iv. Vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- v. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- vi. Praticar qualquer ato de liberalidade;
- vii. utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas.

4. FATORES DE RISCOS ESPECÍFICOS DA CLASSE

4.1. RISCO DE PERDAS PATRIMONIAIS

A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.

4.2. RISCO DE CRÉDITO

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.3. RISCO DE LIQUIDEZ DA CARTEIRA

Os Ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

4.4. RISCO DE MERCADO DAS COTAS

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

4.5. RISCOS TRIBUTÁRIOS

Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que as condições estabelecidas pela legislação tributária vigente sejam atendidas. O não atendimento aos requisitos acima implica na perda do benefício fiscal relativo ao recebimento de rendimentos pelos Cotistas pessoas físicas da Classe, sendo que a verificação de não atendimento dos requisitos que forem aplicáveis à Classe, e não à (aos) cotista(s) específico(s), assim como qualquer alteração no tratamento tributário do Classe, ensejará a publicação de fato relevante pelo Administrador nos termos da Regulação.

Caso a Classe aplique recursos, ou receba subscrição de investidor, em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoas ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Os Prestadores de Serviço não são responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados neste Fator de Risco, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe, a seus Cotistas e/ou aos investimentos na Classe.

4.6. RISCOS IMOBILIÁRIOS

Pode ocorrer a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pela Classe, a ocasionada por, não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, fornecimento de água, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. A desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo afetarão os rendimentos das Cotas e o patrimônio líquido da Classe.

**4.7. RISCO DE
REGULARIDADE DOS
IMÓVEIS**

Observada sua Política de Investimento, a Classe poderá adquirir, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários ou títulos e valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de explorá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis.

**4.8. RISCO DE DESASTRES E
SINISTRO**

A ocorrência de desastres naturais pode causar danos aos imóveis e valores mobiliários relacionados aos Ativos integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não há garantia de que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

**4.9. RISCO DE
DESAPROPRIAÇÃO PELO
PODER PÚBLICO**

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes ou valores mobiliários relacionados aos Ativos integrantes da carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este

	<p>fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.</p>
4.10. RISCOS AMBIENTAIS	<p>Os imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância à legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) eventuais passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) eventuais ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A eventual ocorrência destes eventos em imóveis detido ou relacionados aos títulos e valores mobiliários da carteira da Classe pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.</p>
4.11. RISCO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS DE CRIS	<p>O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários envolve riscos, incluindo inadimplemento e execução de garantias, que pode impactar sua rentabilidade. Em casos de execução de garantias, a Classe deve suportar custos adicionais como investidora desses Certificados. Além disso, as garantias podem não cobrir totalmente as obrigações financeiras dos Certificados, prejudicando o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.</p>
4.12. RISCOS ESPECÍFICOS DE CRI, LCI E LH	<p>O Governo Federal pode alterar a legislação tributária em relação a investimentos financeiros, afetando a rentabilidade de ativos como Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e Letras Hipotecárias. Atualmente, pessoas físicas são isentas de imposto de renda sobre os rendimentos desses investimentos. Além disso, Classes de Investimento Imobiliário que atendem a requisitos específicos também têm essa isenção. Mudanças futuras na legislação, como a eliminação da isenção ou o aumento das alíquotas, podem impactar negativamente a rentabilidade da Classe.</p>
4.13. RISCOS RELATIVOS À SECURITIZAÇÃO	<p>Os CRIs podem ser negociados com registro provisório pela CVM. Se não obtiverem registro definitivo, a emissora deverá resgatá-los antecipadamente, mas isso pode ser difícil se os valores já tiverem sido utilizados. A Medida Provisória Nº 2.158 estabelece que a separação de patrimônio não afeta débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas. Isso significa que, em caso de falência da securitizadora, os credores fiscais podem competir com os detentores de CRI pelos créditos imobiliários usados como lastro, afetando a capacidade da securitizadora de cumprir suas obrigações relacionadas aos CRI.</p>
4.14. RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO	<p>O investimento em cotas de uma classe de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Administrador e/ou demais prestadores de</p>

	<p>serviço do Fundo, caso aplicável. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, poderá depender das receitas provenientes da exploração de imóveis.</p> <p>Os Cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pela Classe, dos valores pagos pelos locatários dos imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos.</p> <p>Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe e a data de aquisição dos Ativos e, desta forma, os recursos captados pela Classe poderão ser aplicados nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade da Classe.</p>
4.15. RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO	<p>Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.</p> <p>Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que as deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos Cotistas.</p>
4.16. RISCO DE DILUIÇÃO	<p>Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída, caso decidam por não exercer seu direito de preferência para a aquisição de novas Cotas.</p>
4.17. INEXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS	<p>As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.</p>
4.18. RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO	<p>Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que compõem ou que venham a compor a Carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade dos Ativos Imobiliário, podendo impactar negativamente a rentabilidade da Classe.</p> <p>Não existe garantia de que a indenização paga à Classe pelo poder expropriante seja suficiente para a indenização dos danos sofridos pelo Fundo.</p>
4.19. RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS	<p>A Classe, na qualidade de proprietária dos Ativos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção de imóveis que componham a Carteira da Classe. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas. A Classe estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis.</p>
4.20. RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA	<p>A Classe destinará preponderantemente os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo, e o saldo restante se destinará à aquisição dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.</p> <p>Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Alvo que a Classe deverá adquirir o que gera uma concentração da Carteira, estando a Classe exposta aos riscos inerentes à concentração da Carteira preponderante nos Ativos Alvo.</p>

4.21. RISCOS DO PRAZO	Considerando que a aquisição das Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado pelo Cotista ou falta de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.
4.22. RISCO JURÍDICO	Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
4.23. RISCO DE VACÂNCIA DOS IMÓVEIS	Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação dos Ativos Alvo, ainda que o Consultor Especializado, caso contratado, seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração dos imóveis, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer dos imóveis, pelo período que perdurar a vacância.
4.24. RISCO DE REVISÃO JUDICIAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO	Conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse da Classe renovar os contratos de locação existentes, os locatários poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre a Classe e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional e, consequentemente, impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.
4.25. RISCO DE DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS	Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade da Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os mesmos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto negativo direto sobre o valor dos imóveis locados e, por consequência, sobre a rentabilidade das Cotas.
4.26. RISCO DE ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL À LOCAÇÃO	As receitas da Classe decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis dos imóveis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a rentabilidade da Classe poderá ser afetada adversamente.
4.27. RISCO DE CONSTRUÇÃO	Tendo em vista que a Classe pode adquirir Ativos Alvo em fase de construção, há o risco de que o tempo necessário para o desenvolvimento de um projeto imobiliário se estenda por problemas na construção, em razão de dificuldades na obtenção de alvarás e licenças emitidas por órgãos públicos ou até mesmo por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos. Atrasos na entrega das obras podem afetar o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e, consequente, a rentabilidade da Classe. Ainda, há o risco de aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos inesperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra além de não existir garantia que as construtoras cumprirão todas as obrigações definidas nos

	contratos de construção assinados, o que pode impactar na geração de receita do projeto e conseqüentemente, na rentabilidade da Classe.
4.28. NÃO REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTO PELO FUNDO	A Política de Investimentos descrita neste Regulamento estabelece que o Fundo foi constituído para obter rendimentos de longo prazo, principalmente por meio de investimento nos Ativos Alvo. Não há garantias de que haverá oportunidades de investimento suficientes para possibilitar à Classe investir todos os seus recursos em ativos que satisfaçam os seus objetivos, nem de que tais oportunidades de investimento levarão à realização dos investimentos pela Classe. A identificação de oportunidades de negócios atrativas é difícil e envolve um grande grau de incerteza. A Classe competirá pela aquisição de investimentos com muitos outros investidores, alguns dos quais dispendo de mais recursos do que a Classe. Tais concorrentes podem incluir outras classes de investimentos, bem como pessoas físicas, instituições financeiras e outros investidores institucionais. Além disso, a disponibilidade de oportunidades de investimento normalmente estará sujeita às condições de mercado, bem como, em alguns casos, ao clima político e regulatório vigente. Não se pode garantir que todos os Cotistas cumprirão suas obrigações de subscrever e integralizar as Cotas de acordo com cada um de seus respectivos Boletim de Subscrição. Se um Cotista deixar de efetuar tais pagamentos quando devidos, e os pagamentos feitos pelos Cotistas não inadimplentes forem insuficientes para cobrir os pagamentos não efetuados, a Classe poderá não conseguir realizar o investimento para o qual tais pagamentos foram convocados.
4.29. OUTROS RISCOS EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR	O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros em geral, mudanças impostas aos Ativos integrantes da Carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre a rentabilidade da Classe e o valor de suas Cotas.
5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	
5.1. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	Valor da Taxa: R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), ajustado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo Periodicidade de cobrança: mensal Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.
5.2. TAXA DE GESTÃO	Os valores devidos a título de Taxa de Gestão já estão contemplados na Taxa de Administração.
5.3. TAXA MÁXIMA DE ADMINISTRAÇÃO E DE GESTÃO	Considerando o seu público-alvo, a Classe está dispensada de divulgar a Taxa Máxima de Administração e de Gestão.
5.4. TAXA MÁXIMA DE CUSTÓDIA	Valor da Taxa: R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), ajustado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo Periodicidade de cobrança: mensal Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência
5.5. TAXA MÁXIMA DE DISTRIBUIÇÃO	Não há
5.6. TAXA DE PERFORMANCE	Não será devida pela Classe Taxa de Performance

6. COTAS DA CLASSE

6.1. O patrimônio inicial da Classe é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

a) EMISSÃO

Aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, a partir da segunda emissão de Cotas.

O direito de preferência na subscrição de Cotas será definido no ato que deliberar a respeito das emissões subsequentes.

b) SUBSCRIÇÃO

Mediante assinatura do termo de adesão e ciência de risco, quando do primeiro investimento, do documento de aceitação da oferta e do compromisso de investimento.

Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial de Cotas, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de Cotas prevista na emissão, observada a regulamentação aplicável.

c) FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

Moeda corrente nacional ou mediante a entrega de Ativos, conforme aprovação pela assembleia especial de Cotistas.

d) TAXA DE INGRESSO

Não há

6.2. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO

e) CHAMADAS DE CAPITAL E PRAZO DE INTEGRALIZAÇÃO

As chamadas de capital serão realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, observado que cada chamada de capital deverá ser realizada com antecedência mínima de 10 (dez) Dias corridos para a data limite para depósito pelo Cotista. Cada chamada de capital será realizada pelo Administrador por meio do envio de correspondência eletrônica dirigida para os Cotistas, aos endereços de contato constantes no cadastro mantido pelo Cotista junto ao escriturador ou intermediário responsável.

f) LIMITAÇÃO À SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DE COTAS POR UM MESMO INVESTIDOR

Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer investidor.

g) NEGOCIAÇÃO

As Cotas poderão ser negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, nos termos e restrições da Regulação.

6.3. AMORTIZAÇÃO

a) PERIODICIDADE

Conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial.

b) FORMA DE PAGAMENTO

Crédito em conta, cheque nominal ou por qualquer meio de pagamento permitido pela regulamentação bancária.

	O pagamento poderá ser feito, ainda, com a utilização de Ativos.
c) PRAZO PARA PAGAMENTO	Conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial.
6.4. FORMA E PERIODICIDADE DE CÁLCULO DAS COTAS	Cota calculada e divulgada diariamente, no momento de fechamento dos mercados.
6.5. FERIADOS	A Classe ou Subclasse, se houver, estará fechada para fins de aplicação, e pagamento de amortizações e rendimentos no sábado, no domingo, nos feriados nacionais e quando não houver expediente bancário. Excluídas as condições previamente elencadas, a Classe terá funcionamento normal nos dias de feriado municipal e estadual na praça em que o Administrador estiver sediado.
6.6. RECUSA DE APLICAÇÕES	Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, a seu exclusivo critério, recusar o investimento de determinados investidores, levando em conta aspectos de prevenção à lavagem de dinheiro, adequação ao perfil do investidor e os melhores interesses dos Cotistas, dentre outros.
7. INSOLVÊNCIA DA CLASSE	
7.1. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO	A existência de um passivo exigível superior ao ativo total em classes de investimentos configura um patrimônio líquido negativo. Nestas ocasiões, a liquidação integral do ativo da classe de investimentos não será suficiente para a satisfação das obrigações por ela assumidas.
7.2. SEGREGAÇÃO PATRIMONIAL	As classes de cotas do fundo de investimento possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019) conforme regulamentada pela Resolução. Caso o patrimônio líquido de uma classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos desta classe às demais que integrem o mesmo fundo de investimento. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes.
7.3. LIMITAÇÃO DA RESPONSABILIDADE	A limitação da responsabilidade dos Cotistas ao seu capital subscrito é uma faculdade da classe de investimentos, prevista no artigo 1.368-D, inciso I, do Código Civil e na Resolução. Desta forma, os Cotistas não poderão ser demandados a arcar com quaisquer obrigações assumidas pela classe de investimentos em que invistam em valor superior ao valor por eles subscritos, não havendo qualquer forma de solidariedade ou coobrigação dos Cotistas.
7.4. SOBERANIA DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS	As decisões tomadas no âmbito das assembleias de Cotistas possuem caráter soberano e de execução obrigatória pelos Prestadores de Serviços Essenciais. Constatado o patrimônio líquido negativo, e percorrido o processo previsto na regulamentação vigente, o administrador fiduciário da classe de investimento deverá, obrigatoriamente, submeter para deliberação pelos Cotistas a declaração de insolvência da classe de investimentos.
7.5. REGIME DE INSOLVÊNCIA	A deliberação dos Cotistas pela insolvência da classe de investimentos obriga o administrador fiduciário da classe de investimentos insolvente a requerer judicialmente a decretação de insolvência. Por força do regime de segregação patrimonial, os credores da classe de investimentos não poderão recorrer ao patrimônio de outras classes de investimento instituídas no âmbito de um mesmo fundo de investimento, e nem

poderão recorrer ao patrimônio pessoal dos Cotistas da classe de investimentos insolvente posto que a responsabilidade destes é limitada ao capital por eles subscrito.

Em qualquer caso, será aplicável o rito previsto nos artigos 955 a 965 do Código Civil, somente em relação à classe de investimentos a que se atribuem as obrigações e dívidas que deram causa ao requerimento de decretação de insolvência.

8. EVENTOS DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

8.1. EVENTOS DE AVALIAÇÃO (i) Caso tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do patrimônio da Classe;

9. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

9.1. COMPETÊNCIA Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas (“Assembleia de Cotistas”) da Classe deliberar pelas matérias indicadas na regulamentação em vigor, exclusivamente com relação à respectiva Classe.

9.2. FORMA DE REALIZAÇÃO DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS A critério exclusivo do Administrador, as Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de modo total ou parcialmente eletrônico. Neste sentido, os Cotistas poderão se manifestar por meio eletrônico, sendo admitidos e-mails oriundos de endereço previamente cadastrados, documentos assinados eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pelo Administrador, conforme especificado na convocação.

9.3. CONSULTA FORMAL A critério exclusivo do Administrador, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia de Cotistas poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, por meio físico e/ou eletrônico, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

As deliberações da Assembleia de Cotistas serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

9.4. QUÓRUNS DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS	25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou	A fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe.
	50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.	Alteração do Anexo da Classe. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução. Alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.
	Maioria das Cotas presentes	Todas as demais matérias.

10. REPRESENTANTES DOS COTISTAS

10.1. NÚMERO MÁXIMO DE REPRESENTANTES DOS COTISTAS	1
10.2. PRAZO DE MANDATO	1 (um) ano
10.3. CONDIÇÕES DE ELEGIBILIDADE PARA CONDIÇÃO DE REPRESENTANTE DOS COTISTAS	A função de Represente dos Cotistas é indelegável. Devem ser observados os requisitos da Resolução para verificação da elegibilidade dos Representantes dos Cotistas.
10.4. MANDATO E DEVERES DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS	Os deveres do Representante dos Cotistas são àqueles enunciados na Regulação, em especial o dever de fiscalização dos empreendimentos e investimentos da Classe em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. Os Representantes dos Cotistas, deverão emitir parecer com opinião acerca das demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar.
10.5. PARECER SOBRE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E FORMULÁRIO	Os pareceres e opiniões devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento, ou ciência, se aplicável, dos documentos, dados e informações divulgados pela Classe e seus Prestadores de Serviço. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, de Representantes dos Cotistas, podem ser apresentados e lidos na assembleia, independente de publicação e ainda que a matéria não conste na ordem do dia.

11. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

11.1. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS	A Classe distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento), dos Lucros auferidos em cada semestre, encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, apurados segundo o regime de caixa, (“ <u>Lucros Semestrais</u> ”).
11.2. ANTECIPAÇÃO DOS LUCROS SEMESTRAIS	A Classe poderá, por liberalidade do Gestor, distribuir aos Cotistas no 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês, a título de antecipação dos Lucros Semestrais, a parcela desse resultado realizada e provisionada no mês anterior. A antecipação dos Lucros Semestrais será distribuída aos titulares de Cotas da Classe, cujas Cotas estiverem devidamente subscritas e integralizadas no fechamento do 10º (décimo) dia útil do mês de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.
11.3. RESERVA DE CONTINGÊNCIA	Será constituída uma Reserva de Contingência composta pela retenção de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe.
11.4. REGISTRO GERENCIAL	Será mantido sistema de registro contábil pelo Administrador, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de antecipação e pagamento de Lucros Semestrais.
11.5. VEDAÇÃO AO ADIANTAMENTO DE RENDAS E DEDUÇÃO	É vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Receitas antecipadas pela Classe, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados da Classe no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de

distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pela Classe.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. OBRIGAÇÕES LEGAIS E CONTRATUAIS

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

12.2. SEGREGAÇÃO PATRIMONIAL

As classes de cotas do fundo de investimento possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019) conforme regulamentada pela Resolução. Caso o patrimônio líquido de uma classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos desta classe às demais que integrem o mesmo fundo de investimento. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes.
