

REGULAMENTO DO
ILHA DO SOL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF sob o nº 63.602.404/0001-75

Em vigor a partir de 18 de dezembro de 2025.

SUMÁRIO

PARTE GERAL.....	4
CAPÍTULO I. DO FUNDO	4
CAPÍTULO II. IDENTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.	4
CAPÍTULO III. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS E PARÂMETROS DE AFERIÇÃO. 5	
III.1) OBRIGAÇÕES E PODERES DA ADMINISTRADORA.....	7
III.2) PODERES E OBRIGAÇÕES DA GESTORA	10
III.3) GESTÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS.	13
III.4) SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS	14
III.5) CONSULTOR ESPECIALIZADO	16
III.6) AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	16
III.7) CONSTITUIÇÃO DE CONSELHOS CONSULTIVOS E COMITÊS	17
CAPÍTULO IV. CLASSE, SUBCLASSE(S) E SÉRIE(S) DAS COTAS.	17
CAPÍTULO V. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO	18
V.1) DESPESAS E ENCARGOS	18
CAPÍTULO VI. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO.....	20
CAPÍTULO VII. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	20
CAPÍTULO VIII. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	21
VIII.1) COMPETÊNCIA	21
VIII.2) CONVOCAÇÃO E INSTALAÇÃO	23
VIII.3) DELIBERAÇÕES E DIREITO DE VOTO	25
VIII.4) CONSULTA FORMAL	27
CAPÍTULO IX. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO	27
CAPÍTULO X. DISPOSIÇÕES FINAIS	29
ANEXO I – CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO ILHA DO SOL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.....	31
CAPÍTULO I. PÚBLICO-ALVO.	31

CAPÍTULO II.	NÚMERO DE COTAS DO PATRIMÔNIO INICIAL; DIVISÃO EM SUBCLASSES; CAPITAL AUTORIZADO; DIREITO DE PREFERÊNCIA.....	31
CAPÍTULO III.	RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS.....	32
CAPÍTULO IV.	REGIME DA CLASSE - FECHADO.	32
CAPÍTULO V.	PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE.	32
CAPÍTULO VI.	CATEGORIA DO FUNDO E OBJETO DA CLASSE DE COTAS.....	32
CAPÍTULO VII.	POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.	32
VII.1)	DESCRIÇÃO DO OBJETIVO FUNDAMENTAL DOS INVESTIMENTOS A SEREM REALIZADOS.	32
VII.2)	OPERAÇÕES AUTORIZADAS A SEREM REALIZADAS PELA ADMINISTRADORA OU GESTORA SEM NECESSIDADE DE PRÉVIA AUTORIZAÇÃO PELOS COTISTAS..	Erro! Indicador não definido.
VII.3)	ATIVOS QUE PODEM COMPOR O PATRIMÔNIO E OS REQUISITOS DE DIVERSIFICAÇÃO DE INVESTIMENTOS.	33
VII.4)	POSSIBILIDADE DE REALIZAR OPERAÇÕES COM DERIVATIVOS PARA FINS DE PROTEÇÃO PATRIMONIAL.	35
VII.5)	POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS GRAVADOS COM ÔNUS REAIS.	35
VII.6)	LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DAS ÁREAS EM QUE A CLASSE DE COTAS PODE ADQUIRIR IMÓVEIS OU DIREITOS A ELES RELACIONADOS.	35
VII.7)	POLÍTICA DE VOTO NAS ASSEMBLEIAS DOS OUTROS ATIVOS	35
CAPÍTULO VIII.	EMISSÕES DE COTAS.....	36
VIII.1)	INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS.....	37
VIII.2)	DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA.....	38
CAPÍTULO IX.	PROCEDIMENTO DE AMORTIZAÇÃO.....	38
CAPÍTULO X.	TAXA MÁXIMA DE DISTRIBUIÇÃO.	38
CAPÍTULO XI.	TAXA DE INGRESSO.....	Erro! Indicador não definido.
CAPÍTULO XII.	DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, PRAZOS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO	39
CAPÍTULO XIII.	COMUNICAÇÃO E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	39
CAPÍTULO XIV.	PROCEDIMENTO PARA MANIFESTAÇÃO DE VONTADE DOS COTISTAS.	44
CAPÍTULO XV.	VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO PELO ADMINISTRADOR.....	44

CAPÍTULO XVI.	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	46
CAPÍTULO XVII.	TAXA DE GESTÃO	47
CAPÍTULO XVIII.	TAXA DE PERFORMANCE	Erro! Indicador não definido.
CAPÍTULO XIX.	OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA QUANTO À CLASSE DE COTAS⁴⁸	
CAPÍTULO XX.	ASSEMBLEIA DE COTISTAS.....	51
CAPÍTULO XXI.	REPRESENTANTE DE COTISTAS - NÚMERO MÁXIMO DE REPRESENTANTES DE COTISTAS A SEREM ELEITOS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS E PRAZO DE MANDATO.....	51
CAPÍTULO XXII.	CRITÉRIO PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS POR UM MESMO INVESTIDOR.	54
CAPÍTULO XXIII.	PERCENTUAL MÁXIMO DE COTAS QUE O INCORPORADOR, CONSTRUTOR E SÓCIOS DE UM DETERMINADO EMPREENDIMENTO QUE COMONHA O PATRIMÔNIO DA CLASSE DE COTAS PODERÁ SUBSCREVER OU ADQUIRIR NO MERCADO E CONSEQUÊNCIAS TRIBUTÁRIAS.	
	54	
CAPÍTULO XXIV.	PROCEDIMENTO DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE.	54
CAPÍTULO XXV.	MEDIDAS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO E COTISTAS.	56
CAPÍTULO XXVI.	FATORES DE RISCO	56
CAPÍTULO XXVII.	DISPOSIÇÕES FINAIS	56
DEFINIÇÕES		57
ANEXO I.....		63

PARTE GERAL

CAPÍTULO I. DO FUNDO

Artigo 1º O **ILHA DO SOL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** é um fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, enquadrado na categoria de fundo de investimento imobiliário, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis (“Fundo”).

Parágrafo Único. Os termos iniciados por letra maiúscula estipulados no capítulo Definições constante ao final deste Regulamento se aplicarão a este Regulamento e ao seu Anexo Descritivo.

Artigo 2º O Fundo é fechado e constituído por classe única de cotas (“Classe Única de Cotas” ou simplesmente “Classe”).

Artigo 3º O Fundo é classificado como “Tijolo Desenvolvimento”, no segmento “Gestão Definida” nos termos do Código ANBIMA.

CAPÍTULO II. IDENTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.

Artigo 4º O Fundo possui os seguintes Prestadores de Serviços:

- (i) Prestadores de Serviços Essenciais:
 - a. Administradora: OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-120, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.673.855/0001-25, devidamente autorizada pela CVM para o regular exercício profissional da atividade, nos termos do Ato Declaratório n.º 14.623, de 06 de novembro de 2015 (“Administradora”);
 - b. Gestora: URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Rua Urussuí, n.º 125. Sala 101 e 102, Itaim Bibi, CEP 04542- 050, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 31.818.879/0001-07, devidamente autorizada pela CVM para o regular exercício profissional da atividade, nos termos do Ato Declaratório n.º 17.317, de 12 de agosto de 2019 (“Gestora” e, em conjunto com a Administradora, “Prestadores de Serviços Essenciais”);
- (ii) Demais Prestadores de Serviços:

a. **Custodiante:** OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-120, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.673.855/0001-25, devidamente autorizada pela CVM para o regular exercício profissional da atividade, nos termos do Ato Declaratório n.º 17.591, de 23 de dezembro de 2019] (“Custodiante”); e

b. **Escriturador:** OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-120, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.673.855/0001-25, devidamente autorizada pela CVM para o regular exercício profissional da atividade, nos termos do Ato Declaratório n.º 16.897, de 04 de fevereiro de 2019 (“Escriturador”).

Artigo 5 O funcionamento do Fundo se materializa por meio da atuação dos Prestadores de Serviços Essenciais e terceiros por eles contratados, por escrito, em nome do Fundo.

Artigo 6 A contratação de terceiros por Prestador de Serviço Essencial deve contar com prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo o Prestador de Serviços Essencial figurar no contrato como interveniente anuente.

CAPÍTULO III. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS E PARÂMETROS DE AFERIÇÃO.

Artigo 7 Os Prestadores de Serviços do Fundo respondem perante a CVM nas suas respectivas esferas de atuação por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento, à Resolução CVM 175 e demais normativos vigentes, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, no bojo de suas atribuições estabelecidas neste Regulamento e no âmbito das competências delimitadas pela Resolução CVM 175.

Parágrafo Primeiro. Os Prestadores de Serviços que eventualmente prestem serviços ao Fundo não são solidários entre si e a responsabilidade destes estará limitada ao cumprimento de suas obrigações previstas neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços, na forma expressamente autorizada pelo Artigo 1.368-D, II, do Código Civil.

Parágrafo Segundo. O Fundo responde diretamente pelas obrigações legais e contratuais por ele assumidas, e os Prestadores de Serviços contratados pelo Fundo não respondem por essas obrigações, mas respondem pelos prejuízos que eventualmente causarem quando procederem com dolo ou má-fé, na forma do Artigo 1.368-E do Código Civil.

Artigo 8 Os Prestadores de Serviços, nas suas respectivas esferas de atuação, estão obrigados a adotar as seguintes normas de conduta:

- (i) exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo e suas Classes de Cotas, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do Fundo e de suas Classes, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;
- (ii) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio e das atividades da Classe de Cotas, ressalvado o que dispuser a política relativa ao exercício de direito de voto; e
- (iii) empregar, na defesa dos direitos do Cotista, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis.

Parágrafo Único. Os Prestadores de Serviços devem transferir à Classe Única de Cotas qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 9 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo, em relação a qualquer Classe:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) conceder créditos, sob qualquer modalidade, utilizando os recursos das Cotas, incluindo o adiantamento de rendas futuras a Cotistas;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses: (a) de empréstimo contraído pela Gestora em nome da Classe Única de Cotas para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe Única de Cotas ou para garantir a continuidade de suas operações; (b) de verificação que o Fundo se encontra com patrimônio líquido negativo e, neste caso, contrair empréstimo pela Classe Única de Cotas exclusivamente para cobrir o patrimônio líquido negativo; ou, ainda, ou (c) em função da existência de regramento específico aplicável ao Fundo;
- (iv) aplicar no exterior os recursos captados no país;
- (v) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- (vi) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (vii) utilizar recursos de qualquer Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas;

(viii) praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas eventuais doações que o Fundo esteja autorizado a realizar nos termos deste Regulamento e caso seja aprovado que parcela de Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso, seja destinada a doações para entidades sem fins lucrativos, a serem efetuadas diretamente pelo Fundo, para uso em programas, projetos e finalidades de interesse público, desde que as referidas entidades possuam demonstrações contábeis anualmente auditadas por Auditor Independente registrado na CVM;

(ix) receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência nas tomadas de decisão;

(x) o repasse de informação relevante ainda não divulgada a que se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe como Prestador de Serviços Essencial do Fundo;

(xi) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única de Cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe de Cotas, mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

(xii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Regulamento ou no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xiii) 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;

(xiv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, realizar operações de Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (a) a Classe e a Administradora, Gestora 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; e (d) a Classe e o empreendedor; e

(xv) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Parágrafo Único. A vedação prevista no inciso (xi) do Artigo 9 acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio, observado o disposto no Anexo Descritivo.

III.1) OBRIGAÇÕES E PODERES DA ADMINISTRADORA

Artigo 10 A Administradora, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação, excetuados atos e poderes expressamente atribuídos à Gestora por este Regulamento ou pela regulamentação aplicável.

Artigo 11 Em virtude de o Fundo ser um fundo de investimento imobiliário, a administração do Fundo deverá ser exercida, exclusivamente, por bancos comerciais, bancos múltiplos com carteira de investimento ou carteira de crédito imobiliário, bancos de investimento, sociedades corretoras ou sociedades distribuidoras de valores mobiliários, sociedades de crédito imobiliário, caixas econômicas e companhias hipotecárias, na forma estipulada pela Lei n.º 8.668/93.

Parágrafo Único. A Administradora é instituição financeira participante aderente ao FATCA com *Global Intermediary Identification Number* (“GIIN”).

Artigo 12 A administração do Fundo deve ficar sob a supervisão e responsabilidade direta de um diretor estatutário da Administradora, especialmente indicado para esse fim.

Artigo 13 Incluem-se entre as obrigações da Administradora contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- (i) tesouraria, controle e processamento dos ativos;
- (ii) escrituração de Cotas; e
- (iii) Auditoria Independente.

Artigo 14 Caso a Administradora do Fundo seja instituição financeira ou instituição de pagamento autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, não precisa contratar os serviços de tesouraria, controle e processamento de ativos quando forem executados pelo seu administrador, que neste caso fica autorizado automaticamente para a sua prestação, devendo a remuneração por tais serviços estar obrigatoriamente incluída na Taxa de Administração, sendo vedada a cobrança pela Administradora de quaisquer valores adicionais do Fundo a tais títulos.

Artigo 15 A Administradora habilitada e autorizada pela CVM a prestar o serviço de escrituração de cotas pode prestar o referido serviço para os fundos que administra, devendo a remuneração por tal serviço estar obrigatoriamente incluída na Taxa de Administração, sendo vedada a cobrança pela Administradora de quaisquer valores adicionais do Fundo a tais títulos.

Artigo 16 A Administradora poderá contratar outros serviços em benefício da Classe de Cotas que não estejam citados no Artigo 13, observado que, nesse caso:

- (i) a contratação não ocorrerá em nome do Fundo, salvo previsão no Regulamento ou aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso; e
- (ii) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, a Administradora deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

Artigo 17 Incluem-se adicionalmente entre as obrigações da Administradora, além das demais previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentação específica:

- (i) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) o registro de Cotistas; (b) os livros de registro de atas das assembleias gerais; (c) o livro ou lista de presença de Cotistas; (d) os pareceres do Auditor Independente; e (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
- (ii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas da Classe Única em mercado organizado;
- (iii) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (iv) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe Única de Cotas;
- (v) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os Prestadores de Serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e de suas respectivas Classes de Cotas;
- (vi) manter serviço de atendimento ao Cotista responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, nos termos do Regulamento;
- (vii) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;
- (viii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do Artigo 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;
- (ix) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (x) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- (xi) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (viii) até o término do procedimento;
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelos demais Prestadores de Serviços;
- (xiii) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente;
- (xiv) observar as disposições constantes deste Regulamento;
- (xv) cumprir as deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas;

(xvi) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos Artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos Artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175; e

(xvii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial nos Artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175.

Artigo 18 O serviço ao atendimento ao Cotista deve ser subordinado: (i) diretamente ao diretor da Administradora responsável perante a CVM pela administração do Fundo; (ii) alternativamente, a outro diretor especialmente indicado à CVM para essa função pela Administradora; ou (iii) a um diretor indicado pela instituição responsável pela distribuição de Cotas ou pela Gestora.

Artigo 19 Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

Artigo 20 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo ou Classe Única de Cotas e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único. A Administradora deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. São exemplos de violação do dever de lealdade da Administradora:

(i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

(ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

(iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir;

(iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas.

III.2) PODERES E OBRIGAÇÕES DA GESTORA

Artigo 21 A Gestora, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

Artigo 22 Inclui-se entre as obrigações da Gestora contratar, em nome do Fundo ou da Classe de Cotas, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- (i) intermediação de operações para a carteira de ativos;
- (ii) distribuição de Cotas;
- (iii) consultoria de investimentos;
- (iv) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito;
- (v) cogestão da carteira de ativos;
- (vi) originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários e Outros Ativos para o Fundo;
- (vii) gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
- (viii) monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;
- (ix) execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo;
- (x) elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;
- (xi) elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
- (xii) realização de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o Capital Autorizado; e
- (xiii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo, incluindo, mas não se limitando, a garantir o cumprimento das obrigações e regras de governança a serem observadas pela Ilha do Sol previstas no Anexo II.

Parágrafo Único. Caberá à Gestora a decisão sobre aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuídos aos Cotistas) em Outros Ativos.

Artigo 23 A Gestora e a Administradora podem prestar os serviços de que tratam os incisos “i” e “ii” do Artigo 22, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

Artigo 24 O Fundo poderá contratar a prestação de serviço de consultoria de investimentos, conforme venha a ser definido no Anexo Descritivo da Classe Única de Cotas ou conforme venha a ser posteriormente deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 25 O Fundo fica dispensado da contratação de classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito (*rating*), salvo se houver posterior deliberação em sentido diverso da respectiva Classe.

Artigo 26 O Fundo poderá contratar a prestação de serviço de formação de mercado, conforme venha a ser definido no Anexo Descritivo da Classe Única de Cotas ou conforme venha a ser posteriormente deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 27 O Fundo poderá contratar a prestação de serviço de cogestão da carteira de ativos, conforme venha a ser definido no Anexo Descritivo da Classe Única de Cotas ou conforme venha a ser posteriormente deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas, observado que tal hipótese não poderá haver majoração da Taxa de Gestão paga pelo Fundo, devendo a cogestora ser remunerada com parcela da Taxa de Gestão existente, salvo se aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 28 Nos casos de contratação de cogestor, o contrato e o Anexo Descritivo da Classe deve definir claramente as atribuições de cada gestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor e a Classe ou Classes de Cotas objeto da cogestão.

Artigo 29 A Gestora poderá contratar outros serviços em benefício da Classe Única de Cotas que não estejam previstos no Artigo 22, observado que, nesse caso:

- (i) a contratação não ocorrerá em nome do Fundo, salvo previsão no Regulamento ou aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso; e
- (ii) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, a Gestora deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

Artigo 30 A Gestora possui as seguintes obrigações, além das demais previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentação específica:

- (i) exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pela Classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício;
- (ii) informar à Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em Prestador de Serviços por ele contratado, em nome do Fundo;
- (iii) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos Distribuidores, às suas expensas, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;

- (iv) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe de Cotas;
- (v) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração de carteira e de concentração em fatores de risco e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- (vi) observar as disposições constantes deste Regulamento;
- (vii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (viii) informar aos distribuidores, no âmbito de qualquer oferta pública de Cotas do Fundo, qualquer alteração que ocorra na Classe objeto de distribuição, especialmente se decorrente da mudança do Regulamento, hipótese em que a Gestora deve imediatamente enviar o material de divulgação atualizado aos distribuidores contratados para que o substituam;
- (ix) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos, exceto imóveis, e ao cumprimento de sua política de investimento;
- (x) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (xi) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM 175, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

Artigo 31 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo ou Classe Única de Cotas e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

III.3) GESTÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS.

Artigo 32 A Gestora, no âmbito das atividades de gestão da carteira de ativos do Fundo, será a responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em ativos, competindo-lhe negociar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, a integralidade dos Outros Ativos que compõem o patrimônio do Fundo e da Classe Única de Cotas, de acordo com a sua respectiva Política de Investimento, devendo observar ainda as restrições impostas por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, bem como as previstas pela Lei n.º 8.668/93, pela Resolução CVM 175 e pelos demais atos normativos da CVM que regem a atividade de gestão de recursos de terceiros, bem como que sejam aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Artigo 33 A Gestora é responsável pela observância dos limites de composição e concentração de carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecidos na Resolução CVM 175 e neste Regulamento. Quando da realização de operações em nome da Classe Única de Cotas, a Gestora deve avaliar seus efeitos para fins de observância da carteira de ativos aos limites acima referidos.

Artigo 34 É de competência da Gestora negociar os Outros Ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação dos Outros Ativos, qualquer que seja a natureza destes, representando, para esta finalidade, a Classe Única de Cotas do Fundo que venha a ser afetada.

Artigo 35 É vedada a utilização dos Ativos Imobiliários e os Outros Ativos do Fundo na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco no âmbito dos investimentos do Fundo, exceto quando previamente autorizada pela Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 36 É vedado ao Fundo a aplicação em cotas de classes de fundos de investimento que nele invistam.

Artigo 37 A Gestora deve encaminhar à Administradora, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome da Classe Única de Cotas.

Artigo 38 A Gestora não está sujeita às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira e concentração de risco definidos neste Regulamento e na Resolução CVM 175 quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

Parágrafo Primeiro. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo a Gestora deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.

Parágrafo Segundo. A Gestora deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.

III.4) SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 39 Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de:

- (i) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM;
- (ii) renúncia, mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM; ou
- (iii) destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 40 Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a Cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Artigo 41 Na hipótese de renúncia, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

Parágrafo Primeiro. Aplica-se o disposto no *caput*, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

Parágrafo Segundo. Nas hipóteses referidas no Parágrafo Segundo, acima, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

Parágrafo Terceiro. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

Artigo 42 Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 43 Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do fundo.

Artigo 44 Na hipótese de renúncia, a Gestora deve permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da renúncia.

Artigo 45 Caso o Prestador de Serviços Essenciais que renunciou não seja substituído no prazo acima, o Fundo deverá ser liquidado, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Artigo 46 No caso de descredenciamento de Prestador de Serviços Essenciais, a superintendência competente da CVM poderá nomear administrador ou gestor temporários, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas de que trata o Artigo 40.

Artigo 47 Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo deve ser liquidado, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Artigo 48 No caso de alteração de Prestador de Serviços Essenciais, a Administradora ou a Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação necessária, conforme previsto na Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

Artigo 49 O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 50 A destituição e/ou substituição da Gestora sem Justa Causa ensejará o pagamento, pelo Fundo, da Taxa de Gestão Extraordinária equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) do valor do Patrimônio Líquido do Fundo à Gestora que for destituída, na data em que ocorrer a destituição e/ou substituição, a qual deverá ser paga uma única vez a Gestora destituída e/ou substituída, observada a ordem de alocação dos recursos prevista neste Regulamento.

III.5) CONSULTOR ESPECIALIZADO

Artigo 51 A Administradora poderá contratar em nome do Fundo, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, consultor especializado com o objetivo de prestar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos.

Artigo 52 É vedado ao consultor especializado o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

Artigo 53 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

III.6) AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Artigo 54 Caso o Fundo, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, contrate agência de classificação de risco de crédito para avaliar a Classe Única de Cotas:

- (i) o contrato deve conter cláusula obrigando a agência de classificação de risco de crédito a divulgar, imediatamente, em sua página na rede mundial de computadores e, sendo obrigatória a apresentação, ao final desse período, de relatório comunicar à CVM, à Gestora e à Administradora qualquer alteração da classificação, ou a rescisão do contrato;
- (ii) na hipótese acima, a Administradora deve, imediatamente, divulgar fato relevante ao mercado; e
- (iii) as informações fornecidas à agência de classificação de risco de crédito devem abranger, no mínimo, aquelas fornecidas aos Cotistas.

Artigo 55 A rescisão do contrato firmado com agência de classificação de risco de crédito somente é admitida mediante a observância de período de carência de 180 (cento e oitenta) dias, sendo obrigatória a apresentação, ao final desse período, de relatório de classificação de risco elaborado pela mesma agência.

Artigo 56 Caso a rescisão do contrato firmado com agência de classificação de risco de crédito ocorra por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, o prazo referido no Artigo acima será de 90 (noventa) dias.

III.7) CONSTITUIÇÃO DE CONSELHOS CONSULTIVOS E COMITÊS

Artigo 57 Sem prejuízo das responsabilidades dos Prestadores de Serviço do Fundo, por iniciativa dos Cotistas ou de qualquer um dos Prestadores de Serviços Essenciais, poderão vir a ser constituídos conselhos consultivos, comitês técnicos ou de investimentos, os quais não poderão ser remunerados pelo Fundo, salvo na hipótese prevista no Artigo 69, item (xxii) deste Regulamento.

Artigo 58 Caso os conselhos consultivos, comitês técnicos ou de investimentos sejam constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial, os membros do conselho ou comitê poderão ser remunerados com parcela da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

Artigo 59 Caso os conselhos consultivos, comitês técnicos ou de investimentos tenham sido constituídos com o objetivo de fiscalizar ou supervisionar as atividades exercidas pelos Prestador de Serviços Essenciais, a remuneração dos membros do conselho ou comitê poderão constituir Encargos do Fundo.

CAPÍTULO IV. CLASSE, SUBCLASSE(S) E SÉRIE(S) DAS COTAS.

Artigo 60 As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações do patrimônio da Classe Única de Cotas, conferindo os direitos e as obrigações aos Cotistas conforme previstos neste Regulamento.

Artigo 61 O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas da Classe Única de Cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização e remuneração, amortização e resgates descritos neste Regulamento, bem como no respectivo Anexo Descritivo da Classe Única.

Artigo 62 O valor das Cotas da Classe Única de Cotas resulta da divisão do valor do patrimônio líquido da Classe pelo número de Cotistas da mesma Classe, devendo ser divulgado aos Cotistas diariamente, com base no fechamento de cada dia útil.

Artigo 63 Na emissão de novas Cotas da Classe Única de Cotas será utilizado o valor definido ou calculado conforme definido na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela emissão, conforme previsto no Artigo 33do Anexo Descritivo.

Artigo 64 A Administradora ou o Escriturador são responsáveis pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, no registro de Cotistas do Fundo.

Artigo 65 Sem prejuízo da portabilidade das Cotas pelos Cotistas, as Cotas e seus direitos de subscrição podem ser transferidos, por meio de termo de cessão e transferência ou por meio de negociação em mercado organizado.

Artigo 66 A transferência de titularidade das Cotas ficará condicionada à verificação, pela Administradora, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM 175 e demais regulamentações específicas, incluindo especialmente, mas sem limitação, as regras e procedimentos estipulados na Resolução CVM 30.

Artigo 67 Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, na Resolução CVM 175 e demais regulamentações específicas incluindo especialmente, mas sem limitação, as regras e procedimentos estipulados na Resolução CVM 30.

Artigo 68 Caso a Classe de Cotas mantenha, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos deve ser imediatamente liquidada pela Administradora.

CAPÍTULO V. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

V.1) DESPESAS E ENCARGOS

Artigo 69 Constituem despesas da Classe Única de Cotas do Fundo as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pela Administradora:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas neste Regulamento;
- (iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) despesas com avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores;
- (vi) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (vii) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (viii) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (x) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (xi) despesas com a realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xii) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe;
- (xiii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (xiv) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (xv) as despesas inerentes à: (a) distribuição primária de Cotas; e (b) admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (xvi) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- (xvii) Taxa de Administração e de Taxa de Gestão;
- (xviii) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração ou Taxa de Gestão;
- (xix) taxa máxima de distribuição;
- (xx) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas neste Regulamento e em demais atos normativos expedidos pela CVM;
- (xxi) contratação da agência de classificação de risco de crédito;
- (xxii) a remuneração de membros do comitê constituído com o objetivo de fiscalizar ou supervisionar as atividades exercidas pelos Prestadores de Serviços Essenciais;
- (xxiii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio da(s) Classe(s) de Cotas;
- (xxiv) honorários e despesas relacionadas às atividades de: (a) consultoria especializada, e (b) empresa especializada para administrar locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da(s) Classe(s) de Cotas;

- (xxv) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- (xxvi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xxvii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparo de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (xxviii) honorários e despesas relacionadas aos representantes de Cotistas.

Artigo 70 Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Prestador de Serviços Essencial que as tiver contratado, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 71 Exceto os Prestadores de Serviços cuja contratação pode ser realizada e paga diretamente pelo Fundo, conforme o disposto no Artigo 69, cumpre aos Prestadores de Serviços Essenciais zelar para que as despesas com a contratação de terceiros prestadores de serviços que venham a ser por eles contratados não excedam o montante total, conforme o caso, dos valores da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, correndo o pagamento de qualquer despesa que ultrapasse esse limite às expensas da Administradora ou da Gestora, conforme o caso.

Artigo 72 A Administradora e a Gestora podem realizar o pagamento de prestadores de serviços do Fundo contratados por qualquer destes, com parcelas da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, respectivamente, quando essas remunerações não forem imputáveis diretamente ao Fundo na forma da Resolução CVM 175 ou cuja contratação pelo Fundo não tenha sido previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou Taxa de Gestão, conforme o caso.

Artigo 73 O disposto no Artigo 69 acima em nada afasta ou reduz a limitação de responsabilidade dos Cotistas, que não serão responsáveis pelas obrigações da Classe Única de Cotas, estando a responsabilidade dos Cotistas limitada aos valores por eles subscritos, na forma expressamente autorizada pelo Artigo 1.368-D, inciso I, do Código Civil, bem como pelo Artigo 18 da Resolução CVM 175.

CAPÍTULO VI. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO.

Artigo 74 O Fundo terá prazo indeterminado de duração. Somente os Cotistas poderão alterar o prazo indeterminado de duração do Fundo, mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO VII. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Artigo 75 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações contábeis do Fundo, bem como da Classe Única de Cotas, relativas ao mesmo período findo.

Artigo 76 A escrituração contábil da Classe Única de Cotas, suas contas e demonstrações contábeis, serão segregadas das demonstrações contábeis dos Prestadores de Serviços Essenciais.

Artigo 77 As demonstrações contábeis serão compostas pelo balanço patrimonial, demonstrativo do resultado do exercício e demonstrativo de fluxo de caixa, inexistindo obrigação de levantar demonstrações contábeis consolidadas.

Artigo 78 As demonstrações contábeis do Fundo de Cotas serão auditadas anualmente por Auditor Independente.

Artigo 79 A elaboração e a divulgação das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe Única de Cotas devem observar as regras específicas editadas pela CVM.

CAPÍTULO VIII. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

VIII.1) COMPETÊNCIA

Artigo 80 Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Parágrafo Único, Artigo 2 do Anexo I deste Regulamento, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Fundo;
- (ii) a substituição de qualquer Prestador de Serviço Essencial do Fundo;
- (iii) a emissão de novas Cotas da Classe Única, observada a possibilidade de emissão de novas Cotas por decisão da Gestora até o limite do Capital Autorizado;
- (iv) a criação de nova(s) classe(s) de Cotas;
- (v) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo;
- (vi) a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Resolução CVM 175 e no Artigo 83 abaixo;
- (vii) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo do Fundo, nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável;
- (viii) o pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo;
- (ix) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (x) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (xi) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xii) 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, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

- (xiii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão;
- (xiv) alteração do prazo de duração do Fundo e da Classe;
- (xv) alteração da Política de Investimento da Classe;
- (xvi) aprovação da aquisição de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao eu ingresso no patrimônio do Fundo;
- (xvii) aprovação da contratação pela Administradora e/ou pela Gestora, em nome do Fundo, de terceiros prestadores de serviços que aumentem os encargos do Fundo;
- (xviii) a prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco no âmbito dos investimentos da Classe de Cotas;
- (xix) a constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única de Cotas para garantir obrigações assumidas pela Classe de Cotas;
- (xx) aprovação do investimento pelo Fundo em Ativos Imobiliários, que não sejam o Ativo Alvo;
- (xxi) aprovação da cessão de créditos imobiliários para alavancagem da carteira do Fundo;
- (xxii) aprovação da amortização de Cotas antes da conclusão das obras do empreendimento do Ativo Alvo;
- (xxiii) aprovação das matérias dispostas no Anexo I deste Regulamento.

Artigo 81 Anualmente, a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do Auditor Independente.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas deverá ser realizada até o prazo mencionado no artigo 80 acima, observado que a 1ª (primeira) convocação deve ocorrer com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, assim como o prazo mínimo de 15 (quinze) dias contados entre a data da convocação e a sua realização para a disponibilização das demonstrações contábeis com relação ao Exercício Social que tenha se encerrado, as quais deverão conter parecer de Auditor Independente.

Artigo 82 As demonstrações contábeis cujo parecer de Auditor Independente não contenha opinião modificada poderão ser consideradas automaticamente aprovados caso a Assembleia Geral de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

Artigo 83 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução de taxa devida a Prestador de Serviços.

Parágrafo Único. As alterações referidas nos subitens (i) e (ii) do Artigo 83 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

VIII.2) CONVOCAÇÃO E INSTALAÇÃO

Artigo 84 A convocação para a realização de Assembleia Geral de Cotistas, que poderá ser realizada de forma parcial ou exclusivamente remota, deve ser encaminhada a cada Cotista da respectiva Classe convocada e disponibilizada nas páginas da Administradora, da Gestora e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, os distribuidores na rede mundial de computadores.

Artigo 85 A convocação de Assembleia Geral de Cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 86 Os Cotistas poderão participar das Assembleias Gerais de Cotistas por meio de sistema remoto, sendo certo que a convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá ser instruída com a informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação dos Cotistas a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, inclusive se será realizada de forma parcial ou exclusivamente eletrônica.

Artigo 87 As informações requeridas na convocação de Assembleia Geral de Cotistas, conforme especificadas no Artigo 86 acima, poderão ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

Artigo 88 Observado o disposto nos Parágrafos abaixo, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas deve ser expedida, no mínimo, com (i) 30 (trinta) dias de antecedência à sua realização no caso das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleia Geral de Cotistas extraordinárias.

Parágrafo Primeiro. Da convocação de Assembleia Geral de Cotistas deve constar, obrigatoriamente: (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade da assembleia ser realizada de forma parcial ou exclusivamente eletrônica; e (ii) indicação de página rede mundial de computadores em que o Cotista poderá acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Segundo. A convocação da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas deverá respeitar adicionalmente o prazo mínimo de 15 (quinze) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis com relação ao Exercício Social que tenha se encerrado, na forma do Parágrafo Único do Artigo 81 deste Regulamento.

Artigo 89 O(s) Cotista(s) detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, de Classe ou da comunhão de Cotistas.

Parágrafo Primeiro. O pedido de convocação de Assembleia Geral de Cotistas por Cotista ou representante dos Cotistas deve ser dirigido à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Segundo. A convocação e a realização da Assembleia Geral de Cotistas deve ser custeada pelos requerentes, salvo se a assembleia convocada deliberar em sentido contrário.

Artigo 90 Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária do Fundo, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, que passará a ser Assembleia Geral de Cotistas ordinária e extraordinária.

Parágrafo Primeiro. A solicitação de que trata o *caput* acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo Segundo. Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas e dos percentuais previstos no *caput*, será considerado pela Administradora os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 91 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo dispensada a falta de convocação da Assembleia Geral de Cotistas caso a totalidade dos Cotistas compareçam à assembleia.

Artigo 92 A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias, observados os prazos mencionados no artigo 80 acima e demais da regulação vigente: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

Artigo 93 A Assembleia Geral de Cotistas pode ser realizada:

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

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

Artigo 94 A assembleia realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede da Administradora.

Artigo 95 No caso de utilização de modo eletrônico, a Administradora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do Cotista.

Artigo 96 Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora antes do início da assembleia, observado o disposto neste Regulamento.

VIII.3) DELIBERAÇÕES E DIREITO DE VOTO

Artigo 97 Exceto se de outra forma determinado no presente Regulamento, seus Anexos Descritivos e Apêndices, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos presentes.

Artigo 98 Para os efeitos de cômputo de quórum e manifestações de voto, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto, observada a possibilidade de diferenciação dos direitos políticos entre as subclasses, caso existentes, que prevejam pesos e critérios diversos à atribuição da quantidade de votos dos Cotistas. Cada Anexo Descritivo deste Regulamento deverá especificar os direitos de voto dos Cotistas de cada Classe e subclasse.

Artigo 99 As deliberações relativas às matérias de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas e previstas no Artigo 79 acima, deverão observar os direitos políticos atribuídos às Partes Relacionadas da Gestora conforme determina o Parágrafo Segundo do Artigo 2º do Anexo Descritivo.

Parágrafo Único. O percentual determinado no *caput* deverá ser determinado com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação que será o percentual aplicável na respectiva Assembleia Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 100 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião de cotistas.

Artigo 101 Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Artigo 102 O procurador deve possuir mandato com poderes específicos para a representação do Cotista em Assembleia, assinado com firma reconhecida em cartório ou pela modalidade de assinatura digital com certificado digital na modalidade ICP Brasil, hipótese em que deverá entregar também o arquivo digital original com certificação digital para verificação da validade das assinaturas pelo site VALIDAR ITI (<https://validar.iti.gov.br/>) do Governo Federal (via e-mail ou mediante a entrega de um pen drive com o arquivo), devendo entregar também um exemplar impresso do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pela Administradora.

Artigo 103 Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) Prestadores de Serviços, sejam eles Prestadores de Serviços Essenciais ou não;
- (ii) os sócios, diretores e empregados de qualquer um dos Prestadores de Serviço;
- (iii) partes relacionadas a qualquer um dos Prestadores de Serviços, seus sócios, diretores e empregados;
- (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou Classe no que se refere à matéria em votação; e
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Parágrafo Único. Previamente ao início das deliberações em Assembleia Geral de Cotistas, cabe ao Cotista de que trata o inciso “(iv)” do caput declarar à mesa da Assembleia Geral de Cotistas seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Artigo 104 Não se aplica a vedação prevista no Artigo 103 acima quando:

- (i) os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na Classe ou subclasse, conforme aplicável, as pessoas mencionadas nos incisos “(i)” a “(v)” do Artigo 103 acima; e
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma Classe, conforme aplicável, que venha a ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

Artigo 105 O resumo das decisões da Assembleia Geral de Cotistas deve ser disponibilizado aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da respectiva assembleia.

Artigo 106 Caso haja conflito entre as regras gerais estabelecidas neste Regulamento a respeito das Assembleias Gerais de Cotistas e as regras estabelecidas no Anexo Descritivo deste Regulamento, deverão prevalecer as regras do Anexo Descritivo, em atendimento ao disposto no Artigo 2º, Parágrafo Único, da Resolução CVM 175.

VIII.4) CONSULTA FORMAL

Artigo 107 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na regulamentação vigente, dispensando-se em tal a hipótese a reunião dos Cotistas em Assembleia Geral.

Artigo 108 Na hipótese de a Administradora adotar a consulta formal para a deliberação de Cotistas, deve ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico.

Artigo 109 Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

CAPÍTULO IX. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

Artigo 110 O disposto neste Capítulo foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor, e tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor. Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Artigo 111 Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo é isenta de tributação, exceto pelos ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, realizada no nível do portfólio do Fundo, que se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte ("IRF"), observadas as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, não estão sujeitas à incidência do IRF mencionado acima (i) a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, (ii) os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, auferidos pelo Fundo.

Parágrafo Único. Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

Artigo 112 Nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 113 As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Artigo 114 O Fundo deve distribuir aos seus cotistas no mínimo, 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.

Artigo 115 Regra geral, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda ("IR") à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado (i) caso o cotista seja pessoa física, de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; (ii) caso o cotista seja pessoa jurídica, conforme a sistemática de ganhos líquidos, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

Parágrafo Único. O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado).

Artigo 116 Os rendimentos distribuídos aos Cotistas pessoas físicas ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual os rendimentos distribuídos pelo Fundo enquanto os seguintes requisitos forem verificados, cumulativamente: (i) o Fundo contar com, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e (ii) as Cotas do Fundo estejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Único. O benefício mencionado no caput não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular (i) de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou; (ii) cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. O benefício também não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares (i) de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda (ii) cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Artigo 117 Como regra geral, os cotistas não residentes no Brasil ("INR") sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Cotista 4373"). Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo a estes cotistas ficam sujeitos à incidência do IRF, à alíquota de 15% (quinze por cento).

Parágrafo Primeiro. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes descritas no artigo anterior.

Artigo 118 O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das cotas, limitado a um percentual do rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Artigo 119 As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO X. DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 120 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 121 O presente Regulamento é elaborado com base na Resolução CVM 175 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Parágrafo Único. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM 175 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Artigo 122 O registro dos regulamentos dos fundos de investimentos na CVM é condição suficiente para garantir a sua publicidade e a oponibilidade de efeitos em relação a terceiros, na forma do Artigo 1.368-D do Código Civil, sem prejuízo do eventual registro deste Regulamento perante o Cartório do Registro de Títulos e Documentos da sede da Administradora.

Artigo 123 Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

* * *

ANEXO I – CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO ILHA DO SOL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I. PÚBLICO-ALVO.

Artigo 1. A Classe Única de Cotas se destina exclusivamente a investidores qualificados, conforme definido pelo Artigo 12 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, que poderão subscrever e integralizar cotas em moeda corrente nacional e/ou em Ativos Imobiliários, observados os artigos a seguir.

CAPÍTULO II. NÚMERO DE COTAS DO PATRIMÔNIO INICIAL; DIVISÃO EM SUBCLASSES; CAPITAL AUTORIZADO; DIREITO DE PREFERÊNCIA

Artigo 2. A Classe Única é constituída com o seu regime fechado e poderá se subdividir em subclasses, que poderão ser diferenciadas por direitos econômicos e políticos, conforme o disposto neste Regulamento e nos seus Apêndices, conforme autorização contida no §6º do artigo 5º da Resolução CVM 175, caso aplicável.

Parágrafo Primeiro. Sem prejuízo da possibilidade de emissão de novas Subclasses mencionada no artigo 2 acima, as Cotas da Primeira Emissão, conforme definido no artigo 3 abaixo, será formada apenas pela Subclasse A.

Parágrafo Segundo. Ressalvada a hipótese de alteração ao Regulamento, incluindo, mas não se limitando a este Anexo Descritivo, mediante deliberação pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, caso a Classe Única seja subdividida em subclasses, as matérias elencadas no Artigo 79 da Parte Geral do Regulamento, dependerão, exclusivamente, da aprovação dos votos dos cotistas representados pelas Partes Relacionadas à Gestora.

Parágrafo Terceiro. As Subclasses terão os mesmos direitos econômicos, diferenciando-se por seus direitos políticos, de maneira que caberá privativamente aos Cotistas detentores de Cotas da Subclasse A, o exercício do direito de voto sobre todas as matérias de competência da Assembleia Geral de Cotistas, previstas nos incisos do Artigo 79 da Parte Geral do Regulamento, ressalvadas as matérias previstas nas alíneas (ii) e (xiii) do referido dispositivo, que dizem respeito, respectivamente, a substituição da Gestora e alteração da Taxa de Gestão, que dependerão da aprovação de cotistas das outras subclasses, caso existentes.

Artigo 3. Serão emitidas, inicialmente, **100.000.000 (cem milhões)** de Cotas da primeira emissão da Classe Única (“Primeira Emissão”), no valor unitário de emissão equivalente a **R\$ 1,00 (um real)** por Cota, perfazendo o montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), e demais características expressas no seu respectivo Apêndice, observada a hipótese de novas emissões a serem realizada no âmbito do Capital Autorizado.

Artigo 4. A Gestora está autorizada a aprovar a emissão de Cotas do Fundo até o limite de **R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)** (“Capital Autorizado”), sendo certo que será admitida a emissão parcial de Cotas do Fundo, até o limite do Capital Autorizado, na forma do Artigo 48, §2º, VII e do Artigo 20, §2º, da Resolução CVM 175.

Artigo 5. Caso seja aprovada pela Gestora uma emissão de Cotas do Fundo utilizando-se do Capital Autorizado, o preço unitário por Cota a ser emitida no âmbito da oferta pública deverá ser, no mínimo, o preço unitário por Cota correspondente ao valor do patrimônio líquido da Cota na data do ato deliberativo da Gestora aprovando a emissão, independentemente do preço de negociação da Cota em bolsa de valores ou mercado regulado, podendo a Gestora, a seu exclusivo critério, determinar preço unitário de emissão de Cotas superior ao valor patrimonial da Cota definido nos termos do Artigo 4 deste Anexo Descritivo.

CAPÍTULO III. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS.

Artigo 6. Os Cotistas não serão responsáveis pelas obrigações da Classe Única, estando a responsabilidade dos Cotistas limitada aos valores por eles subscritos, na forma expressamente autorizada pelo Artigo 1.368-D, I do Código Civil, bem como pelo Artigo 18 da Resolução CVM 175, observadas, entretanto, as obrigações de aporte de capital eventualmente previstas no Documento de Aceitação da Oferta ou em compromisso de investimento assinado pelos Cotistas, ou em qualquer outra hipótese expressamente estipulada neste Regulamento.

Parágrafo Único. Os Cotistas não respondem perante o Fundo, a Classe Única ou terceiros por eventual patrimônio líquido negativo da Classe Única, sem prejuízo da responsabilidade do prestador de serviço pelos prejuízos que causar quando proceder com dolo ou má-fé.

CAPÍTULO IV. REGIME DA CLASSE - FECHADO.

Artigo 7. As Cotas desta Classe Única não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação desta Classe Única.

CAPÍTULO V. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE.

Artigo 8. A Classe Única terá prazo indeterminado de duração.

Artigo 9. Somente os Cotistas da Classe Única poderão alterar o prazo determinado no Artigo 8, mediante deliberação na respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO VI. CATEGORIA DO FUNDO E OBJETO DA CLASSE DE COTAS.

Artigo 10. O Fundo é um fundo de investimentos imobiliário destinado à aplicação em empreendimentos imobiliários, observada a Política de Investimentos da Classe Única de Cotas prevista no **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Anexo Descritivo.

Artigo 11. O Fundo deve captar recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários.

CAPÍTULO VII. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.

VII.1) DESCRIÇÃO DO OBJETIVO FUNDAMENTAL DOS INVESTIMENTOS A SEREM REALIZADOS.

Artigo 12. A Classe Única de Cotas deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição do Ativo Alvo, exceto se aprovado em Assembleia Geral de Cotistas o investimento em Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários serão investidos em Outros Ativos, observados os limites de concentração estipulados na seção VII.2) deste Anexo Descritivo.

Artigo 13. O objetivo da Classe Única é proporcionar aos seus Cotistas a geração de renda passiva por meio: (i) da distribuição de rendimentos provenientes da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, preferencialmente de forma mensal; e (ii) do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (a) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; e/ou (c) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido pelo Regulamento, por este Anexo Descritivo, pela lei e/ou regulamentação expedida pela CVM.

Artigo 14. A alteração da Política de Investimento dependerá da aprovação de Cotistas desta Classe Única detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes.

Artigo 15. A Administradora poderá vender e comprar Outros Ativos no Mercado Secundário, quando for o caso, desde que a Gestora não identifique potencial conflito de interesses, observadas as eventuais dispensas previstas neste Regulamento ou que forem aprovadas pela respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

VII.2) ATIVOS QUE PODEM COMPOR O PATRIMÔNIO E OS REQUISITOS DE DIVERSIFICAÇÃO DE INVESTIMENTOS.

Artigo 16. A participação da Classe Única em empreendimentos imobiliários pode se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos, observado o disposto no Artigo 12 e Artigo 17 deste Anexo Descritivo (“Ativos Imobiliários”):

- (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (ii) 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 tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM n.º 84, de 31 de março de 2022;
- (v) 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;

- (vi) cotas de outros FII;
- (vii) certificados de recebíveis imobiliários 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;
- (viii) letras hipotecárias;
- (ix) letras de crédito imobiliário; e
- (x) letras imobiliárias garantidas.

Artigo 17. O investimento pela Classe Única em Ativos Imobiliários deve se dar inicialmente: (i) por meio da aquisição de direitos reais sobre imóveis que compõem o empreendimento imobiliário de uso misto denominado "*Residence Club at the Hard Rock Hotel Ilha do Sol*", localizado na Represa Capivara, Ilha 07, Ilha do Sol, Distrito de Paranagi, Sertaneja, Paraná, desenvolvido por meio de uma incorporação imobiliária no regime da multipropriedade, nos termos dos artigos 1.331 a 1.358-U do Código Civil, incluindo eventuais expansões e anexos do referido empreendimento; e recebíveis derivados de contratos de compra e venda de comercialização de direitos reais sobre imóveis que compõem o referido empreendimento imobiliário de uso misto denominado "*Residence Club at the Hard Rock Hotel Ilha do Sol*" ("Ativo Alvo").

Artigo 18. Tendo em vista que o investimento da Classe Única de Cotas se dará em projeto de construção do Ativo Alvo, caberá à Administradora, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Artigo 19. A Administradora, em nome do Fundo, poderá adiantar quantias para o projeto de construção do Ativo Alvo, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Artigo 20. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

Artigo 21. Caso se verifique que o investimento da Classe Única de Cotas esteja sendo realizado preponderantemente em valores mobiliários deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, e à Administradora serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175.

Artigo 22. A Gestora pode tomar e dar ativos financeiros em empréstimo, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Artigo 23. Observadas as restrições previstas no Artigo 21, a Gestora poderá, no cumprimento da Política de Investimento, aplicar recursos do patrimônio líquido da Classe Única que não tenham sido alocados em Ativos Imobiliários, até o limite de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido da Classe Única, nos seguintes ativos financeiros líquidos (“Outros Ativos”):

- (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez diária ou compatível com as necessidades do Fundo e da Classe;
- (ii) certificados de depósito bancário, com liquidez diária cujas rentabilidades sejam vinculadas às Taxa DI, emitidos por qualquer das Instituições Autorizadas; e/ou
- (iii) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou classificados como renda fixa, com liquidez diária e administrados e/ou geridos por Instituições Autorizadas.

Artigo 24. Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do patrimônio que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras constante do prospecto, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deve ser aplicada em Outros Ativos, ou, ainda, a critério da Gestora do Fundo, cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe Única.

Artigo 25. Parcela do patrimônio da Classe Única poderá permanecer permanentemente aplicada em Outros Ativos para atender suas necessidades de liquidez.

VII.3) POSSIBILIDADE DE REALIZAR OPERAÇÕES COM DERIVATIVOS PARA FINS DE PROTEÇÃO PATRIMONIAL.

Artigo 26. É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido da Classe Única.

VII.4) POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS GRAVADOS COM ÔNUS REAIS.

Artigo 27. A Administradora poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, desde que previamente aprovado em respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

VII.5) LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DAS ÁREAS EM QUE A CLASSE DE COTAS PODE ADQUIRIR IMÓVEIS OU DIREITOS A ELES RELACIONADOS.

Artigo 28. A Administradora poderá adquirir Ativos Imobiliários no Estado do Paraná.

VII.6) POLÍTICA DE VOTO NAS ASSEMBLEIAS DOS OUTROS ATIVOS

Artigo 29. Conforme previsto nas "Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA", integrantes das diretrizes do Código ANBIMA, A GESTORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo Primeiro. A política de exercício de direito de voto da Gestora está disponível na página da Gestora na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <https://www.urcaccp.com.br/manuais-cvm>.

Parágrafo Segundo. A Gestora exercerá o direito de voto decorrente dos Outros Ativos que confirmam aos seus titulares direitos de voto, integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

CAPÍTULO VIII. EMISSÕES DE COTAS.

Artigo 30. Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, a Classe Única poderá realizar novas emissões de Cotas, ressalvada a hipótese das emissões realizadas no contexto do Capital Autorizado..

Artigo 31. Todo Cotista deve atestar ao ingressar no Fundo, mediante assinatura de um termo de adesão e ciência de risco, que:

- (i) teve acesso ao inteiro teor do Regulamento e, se for o caso, ao anexo da classe investida e ao apêndice da subclasse investida;
- (ii) tem ciência:
 - (a) dos fatores de risco relativos à Classe Única de Cotas;
 - (b) de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pela Classe Única de Cotas;
 - (c) de que a concessão do registro de funcionamento não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do Regulamento à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou de seus prestadores de serviços;
 - (d) se for o caso, de que a integralização de cotas ocorrerá por meio de chamadas de capital, nos termos do Artigo 30, parágrafo único da Resolução CVM 175; e

(e) quando aplicável, de que as estratégias de investimento podem resultar em perdas superiores ao capital aplicado e, caso a responsabilidade do Cotista não esteja limitada ao valor por ele subscrito, a consequente possibilidade de o Cotista ter que aportar recursos adicionais para cobrir o Patrimônio Líquido negativo.

Artigo 32. A Assembleia Geral de Cotistas poderá dispor sobre a quantidade mínima de Cotas que deve ser subscrita para que a distribuição seja efetivada e o tratamento a ser dado no caso de a quantidade mínima não ser alcançada.

Artigo 33. As importâncias recebidas na integralização de Cotas durante o processo de distribuição de cotas de classe fechada devem ser depositadas em instituição integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiro – SPB ou aplicadas em valores mobiliários ou outros ativos financeiros compatíveis com as características da Classe, conforme previsto no Artigo 24 deste Anexo Descritivo.

Artigo 34. Caso sejam emitidas novas Cotas desta Classe Única será utilizado o valor definido ou calculado conforme definido na Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela emissão de novas Cotas.

Artigo 35. Os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas. O prazo para o exercício do direito de preferência pelos Cotistas no âmbito de qualquer emissão de Cotas do Fundo será de no mínimo de 10 (dez) dias corridos.

Artigo 36. Os Cotistas não terão direito de ceder seu direito de preferência, seja de forma gratuita ou onerosa.

Artigo 37. O ato que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, incluindo a possibilidade de subscrição parcial, observadas as disposições da regulamentação específica que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária de valores mobiliários. Cotas não colocadas serão canceladas pela Administradora.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese do *caput*, o ato que aprovar a emissão deve estipular um valor mínimo a ser subscrito que, uma vez não atingido, implica o cancelamento da oferta pública, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da Política de Investimentos.

Parágrafo Segundo. Caso o valor mínimo não seja alcançado, a Administradora deve, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

VIII.1) INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

Artigo 38. A integralização das Cotas poderá ser efetuada em Ativos Imobiliários ou em moeda corrente nacional, conforme aprovado no ato que aprovar a respectiva emissão.

Artigo 39. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175.

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

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

Artigo 40. A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo estabelecido no Regulamento ou neste Anexo Descritivo, ou no Documento de Aceitação da Oferta, aplicando-se, no que couber, os artigos 8º a 10, 89 e 98, §2º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Artigo 41. O avaliador deve apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

Artigo 42. As avaliações devem observar, ainda, as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

VIII.2) DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA

Artigo 43. Quando da adesão do Cotista a uma oferta de Cotas do Fundo, o Cotista deverá assinar um documento de aceitação da oferta pelo qual se obriga a realizar a integralização das Cotas na forma e nos prazos previstos em tal documento (“Documento de Aceitação da Oferta”).

Artigo 44. O Documento de Aceitação da Oferta de Cotas pode conter obrigação do investidor de integralizar o valor do capital subscrito de acordo com chamadas de capital realizadas pela Gestora, observados prazos e demais condições estabelecidas no referido documento.

Artigo 45. O Documento de Aceitação da Oferta será título executivo extrajudicial, na forma do Código de Processo Civil, conferido ao Fundo ou à Classe o direito de executar o Cotista inadimplente e cobrar em juízo o pagamento do valor devido ao Fundo ou Classe.

CAPÍTULO IX. PROCEDIMENTO DE AMORTIZAÇÃO.

Artigo 46. A amortização de Cotas ocorrerá conforme deliberado por Assembleia Geral de Cotistas até a conclusão das obras do empreendimento do Ativo Alvo. Após a conclusão das obras dos imóveis que compõem o Ativo Alvo, com a entrega das chaves, a amortização ocorrerá automaticamente, nos termos do artigo 50 abaixo, sempre que houver desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, após o pagamento de despesas e a do Fundo e provisionamento das despesas para os 3 (três) meses seguintes.

Artigo 47. Eventuais amortizações de Cotas ocorrerão em até 3 (três) Dias Úteis, contados da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela amortização das Cotas.

CAPÍTULO X. TAXA MÁXIMA DE DISTRIBUIÇÃO.

Artigo 48. Não haverá taxa de distribuição regular cobrada do Fundo, sem prejuízo da remuneração dos distribuidores de Cotas que sejam contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, conforme aprovado no ato dos Prestadores de Serviços Essenciais ou na Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso. Ao integralizar as Cotas de novas emissões da Classe, os investidores poderão ter que pagar, adicionalmente ao preço de integralização das cotas, uma taxa de distribuição primária/taxa de ingresso, por cota efetivamente integralizada, a qual será destinada ao pagamento dos custos de distribuição primária das Cotas da Classe, incluindo, sem limitação, as comissões devidas a distribuidores, os custos de assessoria jurídica diretamente relacionados à distribuição em questão e a taxa de registro da oferta na CVM, as taxas B3 e ANBIMA, conforme o caso.

CAPÍTULO XI. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, PRAZOS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.

Artigo 49. Os rendimentos auferidos pela Classe Única dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Artigo 50. A Administradora distribuirá aos Cotistas das Subclasses, indistintamente, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe Única, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes (“Distribuição de Resultados”).

Parágrafo Único. Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos investimentos nos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Artigo 51. A Classe Única poderá, a critério da Gestora em conjunto com a Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de Distribuição de Resultados, a título de antecipação dos resultados do exercício social a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de resultados, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão da Classe Única.

Artigo 52. Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, a Administradora informará a data de pagamento, que deverá ser no 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

Artigo 53. Farão jus aos resultados, conforme o caso, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

CAPÍTULO XII. COMUNICAÇÃO E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.

Artigo 54. Quaisquer informações ou documentos a serem encaminhadas, comunicadas, acessadas, enviadas, divulgadas ou disponibilizadas, incluindo as informações periódicas e eventuais do Fundo, poderão ser acessadas pelos Cotistas por meio eletrônicos na rede mundial de computadores na página do Fundo, da Administradora e da Gestora.

Artigo 55. Os Cotistas poderão realizar a solicitação de receber tais informações ou documentos através do envio de correspondência por meio físico, hipótese na qual os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Artigo 56. Caso o Cotista não tenha comunicado à Administradora a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a Administradora ficará exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175, ou neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado. A Administradora deve preservar a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar a amortização total de suas Cotas.

Artigo 57. A divulgação de informações sobre a Classe Única de Cotas deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas da Classe Única, inclusive, mas não se limitando, por meio da disponibilização dos seguintes documentos e informações nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Distribuidor, se houver distribuição em curso, e da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação:

- (i) Regulamento atualizado;
- (ii) descrição da tributação aplicável ao Fundo; e
- (iii) política de voto da Classe Única em assembleia de titulares de valores mobiliários, se for o caso.

Parágrafo Primeiro. As informações referidas no *caput* devem ser:

- (i) suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento;
- (ii) escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa; e
- (iii) úteis à avaliação do investimento.

Parágrafo Segundo. As informações referidas no *caput* não podem assegurar ou sugerir a existência de garantia de resultados futuros ou isenção de risco para o investidor.

Parágrafo Terceiro. Informações factuais devem vir acompanhadas da indicação de suas fontes e ser diferenciadas de interpretações, opiniões, projeções e estimativas.

Artigo 58. As informações periódicas e eventuais do Fundo serão divulgadas na página do Fundo, da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores.

Artigo 59. A Administradora divulgará qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe Única ou dos Ativos Imobiliários, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente à Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

Artigo 60. Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter cotas.

Artigo 61. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe Única ou aos ativos da carteira deve ser:

- (i) comunicado a todos os Cotistas da Classe Única;
- (ii) informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
- (iii) divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iv) mantido nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

Artigo 62. Os fatos relevantes incluem, mas não se limitam a:

- (i) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe Única ou aos Cotistas;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (iv) o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (v) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vi) a venda ou locação dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (vii) contratação de agência de classificação de risco;
- (viii) mudança na classificação de risco atribuída à Classe Única de cotas;
- (ix) alteração de Prestador de Serviço Essencial;

- (x) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo ou da Classe Única de Cotas, ou, ainda qualquer outra operação que altere substancialmente composição patrimonial do Fundo;
- (xi) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- (xii) cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (xiii) desdobramento ou grupamento de Cotas; e
- (xiv) nova emissão de Cotas.

Artigo 63. Ressalvado o disposto no Artigo 64, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe Única de Cotas ou dos Cotistas.

Artigo 64. A Administradora fica obrigada a divulgar imediatamente fato relevante na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

Artigo 65. A Administradora deve manter o Regulamento disponível aos Cotistas, o que inclui o Anexo Descritivo pertinente à Classe Única em que o Cotista ingresse. A obrigação aqui estipulada será reputada cumprida caso a Administradora mantenha cópia integral digital do Regulamento disponível para *download* em seu *website* com fácil e livre acesso a todos os Cotistas.

Artigo 66. Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos Cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos prestadores de serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

Artigo 67. Qualquer material de divulgação da Classe Única deve:

- (i) ser consistente com o Regulamento;
- (ii) ser elaborado em linguagem serena e moderada, advertindo seus leitores para os riscos do investimento;
- (iii) ser identificado como material de divulgação;
- (iv) mencionar a existência do Regulamento e Anexo, bem como os endereços na rede mundial de computadores nos quais os documentos podem ser obtidos; e
- (v) observar o disposto nos §§ 1º, 2º e 3º do Artigo 47 da Resolução CVM 175.

Artigo 68. Toda informação divulgada, por qualquer meio, na qual seja incluída referência à rentabilidade, deve obrigatoriamente:

- (i) mencionar a data do início do funcionamento da Classe Única divulgada;
- (ii) contemplar, adicionalmente à informação divulgada, a rentabilidade mensal e a rentabilidade acumulada nos últimos 12 (doze) meses, não sendo obrigatória, neste caso, a discriminação mês a mês, ou no período decorrido desde a sua constituição, se inferior, observado, ainda, o disposto no Artigo 57 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (iii) ser acompanhada do valor do patrimônio líquido médio mensal dos últimos 12 (doze) meses ou desde a sua constituição, se mais recente;
- (iv) divulgar as Taxas de Administração, Taxas de Gestão e taxa máxima de distribuição, observado que, na hipótese de a taxa ser calculada na forma do Artigo 48, §1º, VII, “b”, da Resolução CVM 175, a informação deve consistir no percentual do patrimônio líquido correspondente ao valor da taxa debitada da classe, na mesma data; e
- (v) destacar o público-alvo da classe ou subclasse de cotas que estiver sendo divulgada, assim como as restrições quanto à captação, se houver, ressaltando eventual impossibilidade, permanente ou temporária, de acesso por parte do público em geral.

Artigo 69. Caso a Gestora contrate os serviços de empresa de classificação de risco, todo o material de divulgação deve apresentar o grau mais recente conferido à Classe de Cotas a que se referir o material, bem como a indicação de como obter maiores informações sobre a avaliação efetuada.

Artigo 70. Caso ocorra mudança significativa na Política de Investimentos, o material pode divulgar, adicional e separadamente à divulgação referida no inciso (ii) do Artigo 68 deste Anexo Descritivo, a rentabilidade relativa ao período posterior à mudança, informando as razões dessa dupla divulgação.

Artigo 71. A divulgação de rentabilidade em qualquer material de divulgação deve ser acompanhada de comparação, no mesmo período, com índice de mercado compatível com a Política de Investimento, se houver.

Parágrafo Único. A rentabilidade atingida e divulgada não representará e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

Artigo 72. A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:

- (a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do Auditor Independente; e
- (b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

Artigo 73. A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe Única de Cotas:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Extraordinária de Cotistas;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela classe de cotas, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da Resolução CVM 175 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Extraordinária de Cotistas; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do Artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

CAPÍTULO XIII. PROCEDIMENTO PARA MANIFESTAÇÃO DE VONTADE DOS COTISTAS.

Artigo 74. Nas hipóteses em que se exija o “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, serão admitidas o envio da materialização dos mesmos por meio eletrônico, para o correio eletrônico do Fundo, no prazo de 5 (cinco) dias da disponibilização da informação ou documento na rede mundial de computadores na página do Fundo, da Administradora e da Gestora, exceto se outro prazo previsto neste Regulamento.

Parágrafo Único. Toda manifestação dos Cotistas deve ser armazenada pela Administradora.

CAPÍTULO XIV. VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO PELO ADMINISTRADOR.

Artigo 75. Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido da Classe Única está negativo, e considerando que a responsabilidade dos Cotistas é limitada ao valor por eles subscrito, a Administradora deverá:

- (i) imediatamente:
 - a. não realizar amortização de Cotas;
 - b. não realizar novas emissões de Cotas;
 - c. comunicar a existência do Patrimônio Líquido negativo à Gestora;
 - d. divulgar fato relevante, nos termos da Resolução CVM 175;
- (ii) em até 20 (vinte) dias:
 - a. elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com a Gestora, do qual conste, no mínimo: (a) análise das causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo; (b) balancete; e (c) proposta de resolução para o Patrimônio Líquido negativo, que, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, poderá contemplar as possibilidades previstas no Artigo 79, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe Única, exclusivamente para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; e
 - b. convocar Assembleia Geral de Cotistas, para deliberar acerca do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo de que trata a alínea “a” acima, em até 2 (dois) Dias Úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

Artigo 76. Caso após a adoção das medidas previstas no Artigo 75 (i) os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe de Cotas, a adoção das medidas referidas no Artigo 75(ii) se torna facultativa.

Artigo 77. Caso anteriormente à convocação da Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Gestora e a Administradora ficam dispensadas de prosseguir com os procedimentos previstos neste Capítulo, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual devem constar o Patrimônio Líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

Artigo 78. Caso posteriormente à convocação da Assembleia Geral de Cotistas, e anteriormente à sua realização, a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Assembleia Geral de Cotistas deve ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o Patrimônio Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no artigo abaixo.

Artigo 79. Na Assembleia Geral de Cotistas, em caso de não aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, os Cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

- (i) cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe Única, hipótese que serão permitidas novas subscrições de Cotas;
- (ii) cindir, fundir ou incorporar a Classe Única a outro Fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais;
- (iii) liquidar a Classe Única que estiver com Patrimônio Líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou
- (iv) determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única de Cotas.

Artigo 80. A Gestora deve comparecer à Assembleia Geral de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da carteira de ativos, observado que a ausência da Gestora não impõe à Administradora qualquer óbice quanto a sua realização.

Artigo 81. Na Assembleia Geral de Cotistas é permitida a manifestação dos credores, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

Artigo 82. Caso a Assembleia Geral de Cotistas não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade prevista no Artigo 79, a Administradora deverá ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única.

Artigo 83. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência de Classe Única de Cotas, a Administradora deve adotar as seguintes medidas:

- (i) divulgar fato relevante, nos termos da Resolução CVM 175; e
- (ii) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe Única na CVM.

Artigo 84. Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui um evento de avaliação obrigatório do Patrimônio Líquido da Classe Única afetada pela Administradora.

CAPÍTULO XV. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 85. Pelos serviços de administração, custódia, controladoria, contabilidade, tesouraria e escrituração do Fundo e da Classe Única de Cotas, a Classe Única pagará um Taxa de Administração diretamente à Administradora a remuneração de 0,20% (vinte centésimos) ao ano, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) incidentes sobre o somatório do valor dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais) (“Taxa de Administração”).

Parágrafo Primeiro. A Classe Única pagará à Administradora uma remuneração única, equivalente a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser realizada em até 30 (trinta) dias contados da data da 1ª integralização de Cotas do Fundo.

Parágrafo Segundo. Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral de Cotistas, será devida uma remuneração adicional à Administradora, equivalente a R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades.

Artigo 86. A Taxa de Administração será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente a partir do mês em que tiver a primeira integralização de Cotas.

Artigo 87. O valor mínimo mensal a ser pago à Administradora pela Classe Única serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início do Prazo de Duração.

Artigo 88. Caso as Cotas da Classe Única passem a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pela Classe Única, como por exemplo, o IFIX, os percentuais de que trata o Artigo 85 acima serão incididos sobre o valor de mercado da Classe Única, calculado com base na média diária de fechamento das Cotas de emissão da Classe Única no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

CAPÍTULO XVI. TAXA DE GESTÃO

Artigo 89. Pelos serviços de gestão da Classe Única e de suas Cotas, a Classe Única pagará um Taxa de Gestão diretamente à Gestora a remuneração de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao ano, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), incidentes sobre o somatório do valor dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais (“Taxa de Gestão”).

Parágrafo Primeiro. Em adição a remuneração prevista no artigo 89 acima, a Gestora fará jus a remuneração equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, caso ocorra a sua destituição e/ou substituição sem Justa Causa, nos termos do artigo 50 acima.

Artigo 90. A Taxa de Gestão será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente a partir do mês em que tiver a primeira integralização de Cotas.

Artigo 91. O valor mínimo mensal a ser pago à Gestora pela Classe Única serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início do Prazo de Duração.

Artigo 92. Caso as Cotas da Classe Única passem a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pela Classe Única, como por exemplo, o IFIX, os percentuais de que trata o Artigo 89 acima serão incididos sobre o valor de mercado da Classe Única, calculado com base na média diária de fechamento das Cotas de emissão da Classe Única no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

CAPÍTULO XVII. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA QUANTO À CLASSE DE COTAS

Artigo 93. Cumpre à Administradora, na qualidade de proprietária fiduciária dos imóveis e dos direitos integrantes da carteira de ativos detidos pela Classe Única, zelar pela preservação e pela regularidade jurídica e administrativa, para todos os fins e efeitos, de acordo com as disposições legais, deste Regulamento, da Resolução CVM 175 e de demais atos normativos emanados pela CVM e demais órgãos regulatórios competentes.

Artigo 94. A Administradora, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, observando o interesse das respectivas Classes de Cotistas, no âmbito de sua respectiva esfera de atuação.

Artigo 95. Compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:

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

Artigo 96. Em acréscimo às demais obrigações dispostas neste Regulamento e na Resolução CVM 175, cabe à Administradora:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da respectiva Classe Única de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para fins de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas atualizados e em perfeita ordem: (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e (b) quando for o caso, os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos deste Regulamento e da Resolução CVM 175;

- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à respectiva Classe Única de Cotas;
- (v) custear as despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe Única;
- (vi) fiscalizar, diretamente ou por meio de terceiros contratados, o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe Única; e
- (vii) prover diretamente ou por meio de terceiros contratados: (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e (b) custódia de ativos financeiros.

Artigo 97. A Administradora e a Gestora se comprometem a observar todas as disposições relativas ao Termo de Assunção de Obrigações em benefício do Fundo e dos Cotistas.

Parágrafo Único. A Administradora e/ou a Gestora enviarão aos Cotistas, em até 1 (um) Dia Útil do recebimento, as informações e relatórios a ela disponibilizados no âmbito do Termo de Assunção de Obrigações.

Artigo 98. Os contratos de custódia celebrados pela Administradora em nome de Classe Única de Cotistas devem conter cláusula que:

- (i) estipule que somente as ordens emitidas pela Administradora, pela Gestora ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;
- (ii) vede ao custodiante a execução de ordens que estejam diretamente vinculadas às operações da Classe Única; e
- (iii) estipule com clareza o preço dos serviços.

Artigo 99. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável, a Administradora pode, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados na alínea (vii) do Artigo 96.

Artigo 100. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira (imóveis) compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

Artigo 101. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe Única de Cotas, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Artigo 102. A Administradora pode contratar, em nome da Classe Única, os seguintes serviços facultativos:

- (i) distribuição primária de cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objective dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe Única de Cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as Cotas.

Artigo 103. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela Administradora:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;
- (iii) escrituração de cotas; e
- (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos, na hipótese de a Administradora ser a única Prestadora de Serviços Essenciais.

Artigo 104. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe Única e a Administradora, e/ou a Gestora e/ou o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 105. As seguintes hipóteses são exemplos não exaustivos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe Única, de imóvel ou Ativo Imobiliário de propriedade da Administradora, da Gestora ou de pessoa(s) a qualquer dele(s) ligada(s);
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel ou Ativo Imobiliário integrante do patrimônio da Classe Única tendo como contraparte a Administradora, a Gestora ou pessoa(s) a qualquer dele(s) ligada(s);
- (iii) a aquisição pela Classe Única de imóvel ou Ativo Imobiliário de propriedade de devedores da Administradora ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(iv) a contratação pela Classe Única de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de Cotas, exceto o da primeira distribuição de Cotas da Classe Única; (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe Única; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e/ou Ativos Imobiliários e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as Cotas da Classe Única do Fundo; e

(v) a aquisição, pela Classe Única, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou pessoa(s) a qualquer dele(s) ligada(s).

Parágrafo Primeiro. Consideram-se pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora:

(i) a sociedade controladora ou sob controle, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do respectivo prestador de serviço referido no caput, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do respectivo prestador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo Segundo. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe Única, de imóvel ou Ativo Imobiliário de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora ou à Gestora ou ao consultor especializado.

Parágrafo Terceiro. As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 105 deste Anexo Descritivo refletem a Resolução CVM 175. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Resolução CVM 175 venham a ser alteradas, a Administradora estará autorizada a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

CAPÍTULO XVIII. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

Artigo 106. Não se aplicam disposições específicas relativas a assembleias especiais de cotistas da Classe, tendo em vista ser única Classe e subclasse de Cotas do Fundo. As Assembleias Gerais de Cotistas serão realizadas na forma do disposto no Regulamento relativamente às Assembleias Gerais de Cotistas e das disposições do Capítulo a seguir.

CAPÍTULO XIX. REPRESENTANTE DE COTISTAS - NÚMERO MÁXIMO DE REPRESENTANTES DE COTISTAS A SEREM ELEITOS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS E PRAZO DE MANDATO.

Artigo 107. A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger no máximo 3 (três) representantes, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos de Classe Única de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Artigo 108. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas da Classe Única emitidas, quando for verificado que a Classe Única tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas da Classe Única emitidas, quando for verificado que a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

Artigo 109. Os representantes de Cotistas devem ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de Cotas, permitida a reeleição.

Artigo 110. A função de representante de Cotistas é indelegável.

Artigo 111. Somente pode exercer a função de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista da Classe Única de Cotas;
- (ii) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe Única de Cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não ser Administradora, Gestora ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com a Classe Única de Cotas; e
- (vi) não estar impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Único. Cabe ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 112. Compete aos representantes dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas relativas à: (a) emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos da legislação vigente; e (b) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- (iii) denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe Única de Cotas, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências úteis;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe Única de Cotas;
- (v) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão da Classe Única de Cotas detida por cada um dos representantes de Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações contábeis da classe de Cotas e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe Única de Cotas.

Artigo 113. Pela representação dos Cotistas, nela compreendidas as atividades descritas no Artigo 112, a Classe Única de Cotas poderá pagar mensal e diretamente ao(s) representantes dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral de Cotistas que o(s) eleger(em).

Artigo 114. A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do Artigo 112.

Artigo 115. Os representantes de Cotistas podem solicitar à Administradora e à Gestora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Artigo 116. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do Artigo 112, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à sua divulgação nos termos do Regulamento e do Artigo 54 deste Anexo Descritivo.

Artigo 117. Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 118. Os representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe de Cotas e aos Cotistas, exercendo as suas funções no exclusivo interesse da Classe Única de Cotas.

CAPÍTULO XX. CRITÉRIO PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS POR UM MESMO INVESTIDOR.

Artigo 119. Será facultado aos investidores subscreverem qualquer montante de Cotas da Classe Única que lhes seja de seu interesse, respeitado o montante máximo ofertado de Cotas da respectiva Classe, exceto se diferentemente estipulado no ato que aprovar a emissão.

CAPÍTULO XXI. PERCENTUAL MÁXIMO DE COTAS QUE O INCORPORADOR, CONSTRUTOR E SÓCIOS DE UM DETERMINADO EMPREENDIMENTO QUE COMPONHA O PATRIMÔNIO DA CLASSE DE COTAS PODERÁ SUBSCREVER OU ADQUIRIR NO MERCADO E CONSEQUÊNCIAS TRIBUTÁRIAS.

Artigo 120. O incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento que componha o patrimônio da Classe Única poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, Cotas da Classe Única que correspondam a, no máximo, 20% (vinte por cento) do total de Cotas emitidas.

Parágrafo Único. Para fins do *caput* deste artigo, ressalva-se que, nos termos do Artigo 2º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, caso o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

CAPÍTULO XXII. PROCEDIMENTO DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE.

Artigo 121. Na hipótese de liquidação da Classe Única de Cotas por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora deverá promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo eventualmente definido na Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 122. A Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar no mínimo sobre:

- (i) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento; e
- (ii) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da Convocação da Assembleia.

Artigo 123. Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

Artigo 124. O Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

Artigo 125. Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 126. Caso a carteira de ativos possua proventos a receber, é admitida, durante o prazo previsto no Artigo 121, a critério da Gestora:

- (i) a transferência dos proventos aos Cotistas, observada a participação de cada Cotista na Classe Única; ou
- (ii) a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

Artigo 127. A Administradora deve enviar cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas e do plano de liquidação à CVM no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado da realização da Assembleia.

Artigo 128. No âmbito da liquidação da Classe Única de Cotas, a Administradora deve:

- (i) suspender novas subscrições de Cotas;
- (ii) fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os Cotistas pertencentes à Classe Única em liquidação, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modificarem;
- (iii) verificar se a precificação e a liquidez da carteira de ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos Cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes Cotistas; e
- (iv) planejar os procedimentos necessários para executar a liquidação da Classe Única com prazo de duração determinado, se for o caso, dentro de um período adequado à data prevista para o encerramento da Classe Única.

Artigo 129. No âmbito da liquidação da Classe Única de Cotas, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, ficará dispensado o cumprimento das regras listadas a seguir:

- (i) vigência diferida de alterações do Regulamento em decorrência de deliberação unânime dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas;
- (ii) limites relacionados à composição e diversificação da carteira de ativos, conforme estabelecidos neste Regulamento.

Artigo 130. Caso a liquidação da Classe Única de Cotas ocorra em consequência da renúncia, destituição ou liquidação extrajudicial da Administradora, a Administradora estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções até eleição de nova administradora para processar a liquidação.

CAPÍTULO XXIII. MEDIDAS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO E COTISTAS.

Artigo 131. A Administradora deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo e aos Cotistas, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XXIV. FATORES DE RISCO

Artigo 132. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto da oferta de Cotas do Fundo e no informe anual do Fundo, conforme o caso, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Portanto, não poderão a Administradora e a Gestora e quaisquer outros prestadores de serviços do Fundo, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos da carteira da Classe ou por eventuais prejuízos impostos ou gerados aos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, observadas as competências e atribuições aplicáveis a cada prestador de serviço essencial do Fundo.

Artigo 133. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os Cotistas encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

CAPÍTULO XXV. DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 134. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 135. O presente Anexo Descritivo é parte integrante do Regulamento, tendo sido elaborado com base na Resolução CVM 175 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Artigo 136. As matérias não abrangidas expressamente por este Anexo Descritivo e/ou no Regulamento do Fundo serão reguladas pela Resolução CVM 175 e demais regulamentações, conforme aplicável.

* * *

DEFINIÇÕES

“Administradora”: será a administradora do Fundo, conforme apontada no Artigo 4, pessoa jurídica autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, e responsável pela administração do Fundo.

“ANBIMA”: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.

“Anexo Descritivo”: Anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante do Regulamento.

“Assembleia” ou “Assembleia Geral de Cotistas”: a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo.

“Assembleia Geral Ordinária de Cotistas”: assembleia para a qual são convocados todos os Cotistas do Fundo e cujo objeto será a deliberação sobre as demonstrações contábeis anuais do Fundo de Classe Única ou as demonstrações contábeis anuais consolidadas do Fundo auditadas por Auditor Independente.

“Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas”: assembleia para a qual são convocados somente os Cotistas de determinada Classe de Cotas e cujo objeto de deliberação pode ser qualquer matéria que não a deliberação sobre as demonstrações contábeis anuais do Fundo de Classe Única ou as demonstrações contábeis anuais consolidadas do Fundo auditadas por Auditor Independente.

“Ativo Alvo”: terá o significado que lhe é atribuído no artigo 17 do Anexo Descritivo.

“Ativos Imobiliários”: terá o significado que lhe é atribuído no respectivo Anexo Descritivo.

“Auditor Independente”: será o auditor independente do Fundo, conforme apontada no Artigo 4, sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo.

“BACEN”: Banco Central do Brasil.

“B3”: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

“Código ANBIMA”: Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, conforme alterado de tempos em tempos pela ANBIMA.

“Código Civil”: Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores.

“Cotas”: correspondem a frações do patrimônio da Classe de Cotas, conferindo direitos e obrigações aos Cotistas, conforme previsto neste Regulamento.

“Cotistas”: investidores que detenham Cotas de emissão do Fundo, inscrito no registro de Cotistas de sua Subclasse de Cotas.

“Cotistas Subclasse A”: são os Cotistas detentores de cotas da Subclasse A.

“Custodiante”: será a custodiante do Fundo, conforme apontada no Artigo 4, que presta serviços de custódia de valores mobiliários.

“CVM”: Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

“Dia Útil”: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

“Distribuidor”: intermediário contratado pela Gestora, em nome do Fundo, para realizar a distribuição de Cotas.

“Distribuição de Resultado”: tem o significado a ele atribuído no Artigo 50 do Anexo Descritivo.

“Documento de Aceitação da Oferta” significa o documento a ser assinado pelo Cotista quando da aceitação de oferta pública de Cotas da Classe ou Fundo de Classe Única, em que o Cotista se obriga a realizar a subscrição/aquisição de determinadas Cotas e a pagar o valor de subscrição/preço correspondente, observado o disposto no Artigo 30, parágrafo único, da parte geral da Resolução CVM 175.

“Encargos do Fundo”: despesas específicas que podem ser debitadas diretamente da Classe de Cotas, não estando incluídas nas taxas destinadas aos Prestadores de Serviços Essenciais.

“Escriturador”: será o escriturador do Fundo, conforme apontado no Artigo 4, que presta serviços de escrituração de valores mobiliários.

“FATCA”: *The Foreign Account Tax Compliance Act*, dos Estados Unidos da América.

“FII”: Fundo de Investimento Imobiliário.

“Fundo”: o Ilha do Sol Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada.

“Gestora”: será a gestora do Fundo, conforme apontada no Artigo 4, autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, cuja atribuição é realizar a gestão da carteira de ativos.

“IGPM”: Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas.

“Ilha do Sol”: a HRH Ilha do Sol Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de Sertaneja, estado do Paraná, na Ilha 07, Represa Capivara, CEP 86340-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.827.269/0001-25.

“Instituições Autorizadas”: qualquer das seguintes instituições financeiras: (a) Banco Bradesco S.A., (b) Banco Santander (Brasil) S.A., (c) Banco do Brasil S.A., (d) Caixa Econômica Federal, (e) Banco Itaú Unibanco S.A. ou (f) Banco X.P. S.A., desde que possua classificação de risco de crédito de longo prazo, atribuída pela Standard & Poor's, pela Fitch Ratings ou pela Moody's, no mínimo igual ou superior ao maior entre (i) a mais elevada classificação de risco atribuída às Cotas, caso aplicável, e (ii) br.AA. Caso uma dessas instituições financeiras atue como contraparte ou prestadora de serviços do Fundo e tenha sua classificação rebaixada abaixo do patamar descrito acima, a Administradora e a Gestora comprometem-se a substituí-la por outra Instituição Autorizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência do rebaixamento.

“IPCA”: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

“Justa Causa”: Significa a ocorrência de determinada conduta adotada pela Gestora a ser apurada e comprovada no que tange: **(i)** ao descumprimento de suas respectivas funções, deveres e obrigações previstos neste Regulamento, por culpa ou dolo, não sanado no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da notificação enviada pelo Administrador ou qualquer Cotista detentor de pelo menos 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; **(ii)** a violação de suas obrigações nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo, sem se limitar, aos deveres fiduciários e demais normas de conduta estabelecidas na regulamentação aplicável da CVM, não sanado no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da notificação enviada pelo Administrador ou qualquer Cotista detentor de pelo menos 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; **(iii)** caso a Gestora seja ou venha a se tornar parte de processo judicial por atos relacionados a violação da Legislação Anticorrupção, crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; **(iv)** ao impedimento da Gestora de exercer, temporária ou permanentemente, a atividade de gestão de recursos de terceiros; **(v)** ao requerimento de falência ou recuperação judicial pela Gestora; ou **(vi)** a decretação de falência, ou aceitação do processamento do pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora;

“Lei n.º 8.668/93”: a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.

“Mercado Secundário”: qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3.

“Outros Ativos”: tem o significado previsto no Artigo 23 do Anexo Descritivo.

“Partes Relacionadas”: significa qualquer funcionário, diretor, sócio ou representante legal, cônjuges e/ou parentes até o 2º (segundo) grau em linha reta do Administrador e do Gestor, sociedades controladoras, controladas, coligadas, subsidiárias ou que estejam sob controle comum em relação ao Administrador e ao Gestor, conforme aplicável, e fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários administrados pelo Administrador e/ou geridos pela Gestora.

“Patrimônio Líquido”: soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

“Política de Investimento”: política de investimento adotada pelo Fundo de que tratam os Anexos Descritivos das Classes deste Regulamento.

“Prazo de Duração”: indeterminado, conforme descrito neste Regulamento.

“Primeira Emissão”: tem o significado previsto no Artigo 3 do Anexo Descritivo.

“Prestadores de Serviços”: Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo, quando em conjunto.

“Prestadores de Serviços Essenciais”: a Administradora e a Gestora do Fundo.

“Regulamento”: o presente regulamento do Fundo.

“Resolução CVM 30”: a Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, e suas alterações posteriores.

“Resolução CVM 160”: a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, e suas alterações posteriores.

“Resolução CVM 175”: a Resolução CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, e suas alterações posteriores.

“Subclasse A”: é a subclasse de cotas A;

“Taxa de Administração”: taxa cobrada do Fundo de Classe Única ou da Classe para remunerar a Administradora e os Prestadores dos Serviços por ele contratados e que não constituam Encargos do Fundo.

“Taxa de Gestão”: taxa cobrada do Fundo de Classe Única para remunerar a Gestora e os Prestadores dos Serviços por ele contratados e que não constituam Encargos do Fundo.

“Taxa de Ingresso”: taxa paga pelo Cotista ao patrimônio da Classe ao aplicar recursos em uma Classe de Cotas, conforme previsão de cada Classe do Regulamento.

Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, os termos iniciados em letras maiúsculas terão a definição que lhe é atribuída neste título de Definições.

Para fins do correto entendimento deste Regulamento: (i) as referências a “Fundo” ou a “Fundo de Investimento” alcançam todas as suas Classes de Cotas, (ii) as referências a “Classe” e a “Classe de Cotas” alcançam também as referências à Cotas em Classe Única; e, (iii) as referências a “Regulamento” e a “Regulamento do Fundo” alcançam os Anexos Descritivos das Classes de Cotas e os Apêndices das Subclasses.

* * *

MODELO DE APÊNDICE [=] – COTAS DE SUBCLASSE [=] DA

CLASSE ÚNICA DO ILHA DO SOL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –

RESPONSABILIDADE LIMITADA

O presente documento constitui o Apêndice [=] referente às Cotas da Subclasse [=] da **CLASSE ÚNICA DO ILHA DO SOL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Cotas [=]”) de emissão da classe única do Ilha do Sol Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, fundo de investimento imobiliário (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), sendo parte integrante do regulamento do Fundo e de seus Anexos (“Regulamento”). O Fundo é administrado pela **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Itaim Bibi, CEP: 04543-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25, devidamente habilitada para a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório nº 14.623 de 06 de novembro de 2015 (“Administradora”).

As Cotas [=] são regidas pelo disposto no Regulamento e nas seguintes características específicas:

- 1) **Subclasse:** [=]
- 2) **Quantidade de Cotas** [=]: [=] ([=]) cotas, na data da 1ª integralização de Cotas.
- 3) **Valor Nominal Unitário:** R\$ [=] ([=]), na data de emissão das Cotas [=].
- 4) **Valor Total de Emissão de Cotas** [=]: R\$ [=] ([=]), na data de emissão das Cotas [=].
- 5) **Taxa de Administração e Taxa de Gestão:** Conforme previsto no Anexo Descritivo da Classe Única.
- 6) **Prazo da Subclasse:** As Cotas [=] terão prazo indeterminado e serão resgatadas no momento da liquidação da Classe Única.
- 7) **Direitos Econômicos:** As Cotas [=] terão os direitos econômicos correspondentes a frações do patrimônio da Classe Única.
- 8) **Direitos Políticos diferenciados:** Os titulares das Cotas [=] terão exclusividade para deliberar sobre as matérias de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Artigo 2º do Anexo Descritivo da Classe Única do Regulamento.
- 9) **Responsabilidade dos Cotistas:** A responsabilidade dos Cotistas das Cotas [=] é limitada ao valor por eles subscrito.

- 10) Emissão e Distribuição das Cotas []:** As Cotas [] serão objeto de oferta pública sob o rito de registro automático nos termos da Resolução CVM 160.
- 11) Subscrição e Integralização das Cotas []:** Na data da 1ª integralização, as Cotas [] serão subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário. A partir da data da 1ª integralização, as Cotas [] serão integralizadas, em moeda corrente nacional, pelo valor da Cota [] calculado e atualizado, de acordo com o valor unitário da Cota [] apurado no dia útil imediatamente anterior.

Os termos utilizados neste Apêndice iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento.

Este Apêndice A é parte integrante do Regulamento do **ILHA DO SOL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, datado de [] de [] de [].

ANEXO A.1 – APÊNDICE DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A

CLASSE ÚNICA DO ILHA DOS SOL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

O presente documento constitui o Apêndice da 1ª (primeira) emissão referente às Cotas da Subclasse A da **CLASSE ÚNICA DO ILHA DO SOL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“1ª Emissão de Cotas da Subclasse A”) de emissão da Classe Única do Ilha do Sol Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, fundo de investimento imobiliário (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), sendo parte integrante do regulamento do Fundo e de seus Anexos (“Regulamento”). O Fundo é administrado pela **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Itaim Bibi, CEP: 04543-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25, devidamente habilitada para a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório nº 14.623 de 06 de novembro de 2015 (“Administradora”).

As Cotas da 1ª Emissão de Cotas da Subclasse A são regidas pelo disposto no Regulamento e nas seguintes características específicas:

- 1) **Subclasse:** A
- 2) **Quantidade de Cotas:** 120.000,000 (cento e vinte milhões) de cotas, na data da 1ª integralização de Cotas.
- 3) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1,00 (um real), na data de emissão das cotas da 1ª Emissão de Cotas da Subclasse A.
- 4) **Valor Total de Emissão de Cotas:** R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na data de emissão das Cotas da 1ª Emissão de Cotas da Subclasse A.
- 5) **Taxa de Administração e Taxa de Gestão:** Conforme previsto no Anexo Descritivo da Classe Única.
- 6) **Prazo da Subclasse:** As Cotas da 1ª Emissão de Cotas da Subclasse A terão prazo indeterminado e serão resgatadas no momento da liquidação da Classe Única.
- 7) **Direitos Econômicos:** As Cotas da 1ª Emissão de Cotas da Subclasse A terão os direitos econômicos correspondentes a frações do patrimônio da Classe Única.
- 8) **Direitos Políticos diferenciados:** Os titulares das Cotas 1ª Emissão de Cotas da Subclasse A terão exclusividade para deliberar sobre as matérias de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Artigo 2º do Anexo Descritivo da Classe Única do Regulamento.
- 9) **Responsabilidade dos Cotistas:** A responsabilidade dos Cotistas das Cotas da 1ª

Emissão de Cotas da Subclasse A é limitada ao valor por eles subscrito.

10) Emissão e Distribuição das Cotas: As Cotas da 1ª Emissão de Cotas da Subclasse A serão objeto de oferta privada, nos termos da Resolução CVM 160.

11) Subscrição e Integralização das Cotas: Na data da 1ª integralização, as Cotas da 1ª Emissão de Cotas da Subclasse A serão subscritas e integralizadas, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário ou em Ativos-Alvo, conforme aplicável. A partir da data da 1ª integralização, as Cotas 1ª Emissão de Cotas da Subclasse A serão integralizadas, em moeda corrente nacional ou em Ativos-Alvo, pelo valor da Cota calculado e atualizado, de acordo com o valor unitário da Cota da 1ª Emissão de Cotas da Subclasse A apurado no dia útil imediatamente anterior.

Os termos utilizados neste Apêndice iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento.

Este Apêndice A é parte integrante do Regulamento do **ILHA DO SOL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, datado de 18 de dezembro de 2025.

ANEXO II

Descrição das Matérias de Governança

As matérias listadas abaixo somente poderão ser deliberadas, implementadas e/ou praticadas pela Ilha do Sol mediante prévia autorização por escrito da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- Matérias relacionadas à construção da Fase III:
 - (i) Aprovação de eventual alteração na: (a) construtora da Fase III, por outra empresa que não seja a VCI Construtora; e (b) incorporadora responsável pela gestão do desenvolvimento e implementação da Fase III, por outra empresa que não seja a Ilha do Sol;
 - (ii) Quaisquer alterações e/ou desvios do Cronograma Físico-Financeiro e do Orçamento (conforme definido no Termo de Assunção de Obrigações); e
 - (iii) Aprovação da contratação da seguradora que emitirá a apólice do Seguro de Obra (conforme definido no Termo de Assunção de Obrigações).

- Matérias relacionadas à venda das Frações Imobiliárias da Fase III:
 - (i) Aprovação de qualquer alteração do cronograma de vendas das frações imobiliárias da Fase III;
 - (ii) Aprovação das opções de tabela inicial de vendas de lançamento da Fase III;
 - (iii) Aprovação de descontos a clientes; e
 - (iv) Ciência de pagamentos e provisões para pagamentos dos distratos a serem eventualmente celebrados com clientes.

- Matérias relacionadas às operações com partes relacionadas:
 - (i) Aprovação de qualquer operação envolvendo a Ilha do Sol e suas partes relacionadas.

- Matérias relacionadas ao marketing da Fase III:
 - (ii) Aprovação da contratação de empresa responsável pelo plano de marketing da Fase III; e
 - (iii) Aprovação de qualquer alteração do plano de marketing da Fase III.

- Matérias relacionadas à Ilha do Sol:
 - (i) Aprovação da distribuição de resultados, observadas as disposições do Termo de Assunção de Obrigações;
 - (ii) Aprovação da cessão e/ou transferência de participação na Ilha do Sol e/ou alteração do controle da Ilha do Sol;
 - (iii) Aprovação da dissolução e/ou liquidação da Ilha do Sol, bem como requerimento de falência, recuperação judicial ou extrajudicial;
 - (iv) Aprovação de quaisquer alterações nas disposições do Termo de Assunção de Obrigações;
 - (v) Aprovação de constituição de garantias e/ou gravames sobre o terreno, as frações imobiliárias da Fase III e/ou as ações da Ilha do Sol;
 - (vi) Aprovação de qualquer operação envolvendo a reestruturação ou reorganização societária da Ilha do Sol, incluindo, sem limitação, operações de fusão, cisão, incorporação ou transformação do tipo societário; e
 - (vii) Aprovação de renúncia ou perdão de qualquer obrigação ou dívida de que a Ilha do Sol seja credora.

- Matérias relacionadas a endividamento da Ilha do Sol:
 - (i) Aprovação da contratação de mútuo e financiamento à produção;
 - (ii) Aprovação da contratação de qualquer tipo e nível de alavancagem; e
 - (iii) Aprovação da prestação de garantias a terceiros (incluindo a Afiliadas e partes relacionadas da Ilha do Sol) que envolvam direta ou indiretamente a Fase III e/ou os recebíveis da venda das frações imobiliárias da Fase III, bem como quaisquer ativos relacionados à Fase III.