



REGULAMENTO DO JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PARTE GERAL

*Aprovado conforme Instrumento Particular do Administrador em
20 de dezembro de 2024, com vigência a partir do dia 20 de dezembro de 2024.*

CAPÍTULO I - DAS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1.1. O JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FUNDO”) constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”), regido pelo presente Regulamento (“**Regulamento**”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Resolução editada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 175, de 23 de dezembro de 2023 (“**Resolução CVM 175**”), contando com as seguintes características.

1.2. Prazo de duração: O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado.

1.3. Exercício Social: O exercício social do **FUNDO** terá duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31º de dezembro de cada ano, o **FUNDO** e suas classes de cotas (“**Classes de Cotas**”) serão auditados ao final desse prazo, devendo as referidas demonstrações financeiras auditadas serem disponibilizadas à CVM e aprovadas pelos cotistas em assembleia de cotistas, nos termos da legislação vigente.

1.4. Para fins da “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, o **FUNDO** é classificado como

- a. Classificação: Tijolo;
- b. Subclassificação: Desenvolvimento;
- c. Gestão: Gestão Ativa;
- d. Segmento de Atuação: Residencial.

1.5. Classes de Cotas: Única.

CAPÍTULO II – PRESTADORES DE SERVIÇOS E SUAS RESPONSABILIDADES

2.1. A ADMINISTRADORA, o GESTOR, o CONSULTOR IMOBILIÁRIO e demais 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 Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na legislação vigente, bem como naquelas eventualmente previstas no Regulamento, inexistindo qualquer tipo de responsabilidade solidária entre eles.

2.1.1. A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços do **FUNDO** tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

2.1.2. A responsabilidade civil dos prestadores de serviços em relação ao dever de reparação do **FUNDO** e seus Cotistas, independentemente do motivo, está limitada à remuneração recebida nos últimos 12 (doze) meses.

2.1.3. Cumpre a **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR**, quando indicado, e ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** zelar para que as despesas com a contratação dos prestadores de serviços que não constituam encargos do **FUNDO** não excedam o montante total da taxa de administração, conforme aplicável. Caso o valor exceda esse limite, cabe a quem contratou o prestador de serviço o pagamento da referida despesa.

2.1.4. A **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR**, quando indicado, e o distribuidor por conta e ordem, se houver, devem disponibilizar os seguintes documentos, em seus canais eletrônicos, de forma equânime para todos os cotistas do **FUNDO** ou de sua determinada Classe de Cotas:

- I - regulamento atualizado; e
- II - descrição da tributação aplicável.

2.1.5. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe de Cotas e a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR**, quando indicado, **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** e/ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas.

2.1.5.2. Entende-se por conflito de interesse entre a Classe de Cotas e as pessoas listadas, a indicação por estas de ativos para investimento do **FUNDO** que tenham relação com a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR**, quando indicado, **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** e/ou consultor especializado ou suas Partes Relacionadas.

2.1.5.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe de Cotas, de Ativo Imobiliário de propriedade de partes relacionadas aos Cotistas, desde que não sejam pessoas ligada a **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR**, ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** ou ao consultor especializado.

2.2. DA ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA: As atividades de administração fiduciária do **FUNDO** serão exercidas pela **FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, 2450, 4º andar, cj 401 – parte, CEP: 05408-003, inscrita no CNPJ sob o nº 37.678.915/0001-60, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.215, de 11 de novembro de 2020, para prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários ("**ADMINISTRADORA**").

2.2.1. 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, podendo, para tanto, contratar, em nome e as expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços, desde que previamente aprovados pelo **GESTOR**, quando indicado:

- (i) tesouraria, controle e processamento de ativos;
- (ii) escrituração das cotas;
- (iii) auditoria independente;
- (iv) distribuição primária de cotas;

- (iii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos; e
- (v) formador de mercado.

2.2.2. Enquanto não formalmente constituído o **GESTOR**, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO** os seguintes prestadores de serviços, seguindo recomendações do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**:

- (i) intermediação e/ou corretores de operações para a carteira de ativos;
- (ii) Prestadores de serviços para operacionalização dos projetos imobiliários em suas respectivas SPES
- (iii) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito;
- (iv) cogestão da carteira de ativos;
- (v) outros serviços em benefício da Classe de Cotas do **FUNDO**, que não estejam listados no acima, observado que, nesse caso: (a) a contratação não ocorre em nome do **FUNDO**, salvo previsão no Regulamento ou aprovação em assembleia de cotistas; e (b) 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**, enquanto o **GESTOR** não estiver formalmente constituído, deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao **FUNDO**.

2.2.3. A contratação da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** quando indicado, do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, do consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia de cotistas.

2.2.4. A **ADMINISTRADORA** pode contratar outros serviços em benefício das Classes de Cotas, que não estejam listados no item 2.2.1 acima, observado que, nesse caso: (i) a contratação não ocorre em nome do **FUNDO**, salvo previsão no regulamento ou aprovação em assembleia de cotistas; 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**.

2.2.5. A **ADMINISTRADORA** deve prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- I – departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- II – custódia de ativos financeiros.

2.2.5.1. A **ADMINISTRADORA** pode, em nome do **FUNDO**, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no item 2.2.4 acima.

2.2.5.2. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à

ADMINISTRADORA, que detém sua propriedade fiduciária, observada a orientação do **GESTOR**, quando indicado, e do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**.

2.2.5.3. 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 o administrador ser o único prestador de serviços essenciais.

2.2.6. Incluem-se entre as obrigações da **ADMINISTRADORA**, além das demais responsabilidades previstas na Resolução CVM 175, na regulamentação específica, neste Regulamento e nos acordos operacionais:

I – diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) o registro de cotistas;

b) o livro de atas das assembleias gerais;

c) a 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 em mercado organizado, observada a orientação do **GESTOR**, caso constituído;

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 das Classes de Cotas;

V – manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**, bem como as demais informações cadastrais do **FUNDO** e suas Classes de Cotas;

VI – manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;

VII – divulgar ao mercado fatos relevantes, assim que deles tiver conhecimento, nos termos e observando a responsabilidade dos demais prestadores de serviços como previsto na regulamentação vigente;

VIII – monitorar as hipóteses de liquidação antecipada do **FUNDO** e de suas Classes de Cotas, se houver;

IX – observar as disposições constantes do Regulamento e seus anexos;

X – cumprir as deliberações da assembleia de cotistas;

XI - disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, por meio eletrônico, os seguintes documentos: (i) nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 (cinco) dias da data de sua realização; e (ii) mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 (dez) dias após o final do mês anterior;

XII - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de Cotas, observada a orientação do **GESTOR**, caso constituído;

- XIII - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, observada a orientação do **GESTOR** caso constituído;
- XIV - abrir e movimentar contas bancárias, observada a orientação do **GESTOR**, caso constituído;
- XV - representar a Classe de Cotas em juízo e fora dele;
- XVI - selecionar os bens e direitos que sejam que comporão o patrimônio das Classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo Regulamento, observada a orientação do **GESTOR** quando indicado, e do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**;
- XVII - providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
- a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da a **ADMINISTRADORA**;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas;
- XVIII - 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 da Classe de Cotas; e
 - b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 deste Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, quando for o caso;
- XIX - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe de Cotas;
- XX - custear as despesas de propaganda da Classe de Cotas, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe de Cotas; e
- XXI - fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe de Cotas.

2.2.7. Enquanto não formalmente constituído o **GESTOR**, competirá a **ADMINISTRADORA**, com apoio do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** e seguindo diretamente as recomendações do **COMITÊ DE INVESTIMENTO**:

- I – avaliar, adquirir, transigir, acompanhar, alienar, sem necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses e nas demais hipóteses previstas neste Regulamento, ativos financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- II – avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento;
- III – negociar os contratos ou estatutos sociais, firmar contratos de compra e venda dos ativos, acordos de quotistas/acionistas, acordos de investimento, acordos de confidencialidade, instrumentos de financiamento, instrumentos de garantias e/ou contratos relacionados com os ativos imobiliários (exceto imóveis), e sempre de acordo com as disposições do Regulamento e

deliberações do **COMITÊ DE INVESTIMENTO** ou da assembleia de cotistas, no melhor interesse do **FUNDO**;

IV – transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**;

V - agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurar-los judicial ou extrajudicialmente;

VI – auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;

VII - atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do **FUNDO** em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;

VIII - votar, se aplicável, nas assembleias gerais ou reuniões de sócios de sociedades que integrem os Ativos Imobiliários do **FUNDO**; e

IX – conforme decisões do **COMITÊ DE INVESTIMENTO**, realizar Chamadas de Capital para integralização, nos termos deste Regulamento e do respectivo suplemento que aprovar a nova emissão de Cotas, bem como estabelecer os prazos para realização dos investimentos após a integralização das Cotas.

2.2.8. Sem prejuízo das responsabilidades dispostas no item 2.2.6 e 2.2.7 acima, a **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve divulgar aos cotistas do **FUNDO**, à CVM e à entidade administradora de mercado organizado onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, as seguintes informações:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita os dados dispostos no Perfil Mensal, conforme modelo disposto na legislação vigente da CVM;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita os dados dispostos no Informe Trimestral, conforme modelo disposto na legislação vigente da CVM;

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 os dados dispostos no Informe anual, conforme modelo disposto na legislação vigente da CVM;

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

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

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

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

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

IX – fatos relevantes;

X – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe de Cotas, nos termos da legislação vigente;

- XI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de cotistas; e
- XII – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquelas mencionadas na legislação vigente.

2.2.9. Enquanto o **GESTOR** não for constituído formalmente, a **ADMINISTRADORA** adotará política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de exercício de direito de voto da **ADMINISTRADORA**, está disponível em seu site, no endereço: <https://www.fidd-group.com/governanca-corporativa/>.

2.3. DA GESTÃO DA CARTEIRA DO FUNDO: Nos termos do Art. 5º, do Anexo III da Resolução CVM 175, a atividade de gestão da carteira do **FUNDO** será inicialmente exercida pelo **ADMINISTRADOR**, orientado pelo **COMITÊ DE INVESTIMENTO** e auxiliado pelo **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, contratado para este fim, até que o **GESTOR** seja formalmente constituído, devidamente autorizado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº [--], de [DATA]. O **ADMINISTRADOR**, orientado pelo **COMITÊ DE INVESTIMENTO** e com apoio do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, será responsável pela execução das atividades relacionadas à gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO**, conforme as diretrizes estabelecidas neste Regulamento e nos contratos celebrados. Posteriormente, a gestão poderá ser transferida para o **GESTOR**, que assumirá as funções descritas neste Regulamento.

2.3.1. Responsabilidades do CONSULTOR IMOBILIÁRIO: O **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, na ausência do **GESTOR**, será responsável por apoiar o Comitê de Investimento na avaliação dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo **FUNDO**, bem como apoiar a **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções fiscalizadoras, bem como pela supervisão das operações envolvendo os Ativos Imobiliários. As funções do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** incluem, mas não se limitam a:

- I - Apoiar o Comitê de Investimento na tomada de decisão sobre a aquisição, alienação e avaliação de Ativos Imobiliários pelo **FUNDO**, conforme a Política de Investimentos;
- III - Apoiar a **ADMINISTRADORA** na implementação das decisões do Comitê de Investimento sobre Ativos Imobiliários, inclusive quanto a negociações e contratos relativos aos imóveis;
- IV – Apoiar a **ADMINISTRADORA** na contratação de prestadores de serviço de intermediação e/ou corretores de operações para a carteira de ativos;
- V - Apoiar a **ADMINISTRADORA** na contratação de prestadores de serviço para operacionalização dos projetos envolvendo os Ativos Imobiliários do **FUNDO**;
- VI - Apoiar a **ADMINISTRADORA** na contratação de prestadores de serviço para classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; e
- VII - Apoiar a **ADMINISTRADORA** na contratação de prestadores de outros serviços em benefício das Classes de Cotas do **FUNDO**, não listadas anteriormente, observado que, nesse caso: (i) a contratação não ocorre em nome do **FUNDO**, salvo previsão no Regulamento ou aprovação em assembleia de cotistas; 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.

VIII – elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** em ativos imobiliários, conforme previstos no Acordo Operacional;

IX - indicar empresas para elaboração de laudo de avaliação dos ativos imobiliários;

X - validar orçamento anual dos resultados operacionais dos ativos imobiliários; E

XI – quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** a convocação de assembleia de cotistas de assuntos pertinentes de interesse do **FUNDO**, com justificativa sobre a referida matéria;

2.3.2. Uma vez formalmente constituído, o **GESTOR**, observadas as limitações deste Regulamento e na regulamentação vigente, detém, com exclusividade, todos os poderes de gestão da carteira, assim entendidos os de seleção, avaliação, aquisição e alienação (exceto em relação a imóveis), subscrição, conversão, permuta e demais direitos, inclusive políticos, inerentes aos ativos e modalidades operacionais que integrem a carteira do **FUNDO**, podendo, para tanto, contratar, em nome do **FUNDO** os seguintes prestadores de serviços:

- (i) intermediação e/ou corretores de operações para a carteira de ativos;
- (ii) Prestadores de serviços para operacionalização dos projetos imobiliários em suas respectivas SPEs;
- (iii) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; e
- (iv) cogestão da carteira de ativos.

2.3.3. Uma vez formalmente constituído, o **GESTOR** poderá contratar outros serviços em benefício das Classes de Cotas do **FUNDO**, que não estejam listados no item 2.3.1 acima, observado que, nesse caso: (i) a contratação não ocorre em nome do **FUNDO**, salvo previsão no Regulamento ou aprovação em assembleia de cotistas; 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, o **GESTOR** deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao **FUNDO**.

2.3.4. Uma vez formalmente constituído, o **GESTOR** será o único responsável pelas contratações que realizar, ainda que em nome do **FUNDO** ou da Classe de Cotas. Sendo assim, as referidas contratações não devem ser entendidas pelos Cotistas, em nenhuma hipótese, como recomendação ou chancela qualitativa do prestador de serviços, sendo que a adesão ao Regulamento pelo cotista representará também sua anuência com relação aos prestadores de serviços já contratados. Desta forma, o **GESTOR** será o único responsável pela análise, seleção, aprovação e contratação dos prestadores de serviços, inclusive, quanto ao processo de *Know Your Partner* ("KYP") e de *Due Diligence* dos prestadores, podendo contratar, as suas expensas, terceiros para realização destas atividades.

2.3.5. Uma vez formalmente constituído, competirá ao **GESTOR**, além das demais responsabilidades previstas na Resolução CVM 175, na regulamentação específica, neste Regulamento e nos contratos de prestação de serviços celebrados pelo **GESTOR**:



- I – identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar, alienar, sem necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses e nas demais hipóteses previstas neste Regulamento, ativos financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- II – identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os ativos imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento, recomendando e instruindo à **ADMINISTRADORA** a sua aquisição ou alienação, conforme o caso, inclusive com a elaboração de análises econômico financeiras, se for o caso;
- III – recomendar a celebração pela **ADMINISTRADORA** de contratos relacionados aos imóveis, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, diretamente ou por meio de procuração outorgada pela **ADMINISTRADORA** para esse fim, conforme o caso;
- IV – negociar os contratos ou estatutos sociais, firmar contratos de compra e venda dos ativos, acordos de quotistas/acionistas, acordos de investimento, acordos de confidencialidade, instrumentos de financiamento, instrumentos de garantias e/ou contratos relacionados com os ativos imobiliários (exceto imóveis), em conjunto com a **ADMINISTRADORA**, e sempre de acordo com as disposições do Regulamento e deliberações do Comitê de Investimentos ou da assembleia de cotistas, no melhor interesse do **FUNDO**;
- V – auxiliar à **ADMINISTRADORA** a controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- VI – auxiliar a **ADMINISTRADORA** a monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- VII – recomendar à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento;
- VIII – transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **GESTOR** e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**;
- IX - agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los judicial ou extrajudicialmente;
- X – auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;
- XI - atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do **FUNDO** em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
- XI – elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** em ativos imobiliários, conforme previstos no Acordo Operacional;
- XII - indicar empresas para elaboração de laudo de avaliação dos ativos imobiliários;
- XIII - validar orçamento anual dos resultados operacionais dos ativos imobiliários;
- XVI – quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** a convocação de assembleia de cotistas de assuntos pertinentes de interesse do **FUNDO**, com justificativa sobre a referida matéria;
- XVII - votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos imóveis, ativos imobiliários que integrem o patrimônio do **FUNDO**; e

XVIII - determinar à **ADMINISTRADORA** a realização de Chamadas de Capital para integralização, nos termos deste Regulamento e do respectivo suplemento que aprovar a nova emissão de Cotas, bem como estabelecer os prazos para realização dos investimentos após a integralização das Cotas.

2.3.5.1. Caso o **GESTOR**, quando constituído, contrate parte relacionada a ele ou a **ADMINISTRADORA**, ou ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** ou ao consultor especializado, se houver, para o exercício da função de formador de mercado, a contratação deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia de cotistas, nos termos do § 2º do artigo 85 da parte geral da Resolução CVM 175.

2.3.5.2. Uma vez formalmente constituído, o **GESTOR**, observadas as limitações legais, terá poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, por meio da **ADMINISTRADORA**, constituirá o **GESTOR** seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

2.3.5.3. O **GESTOR** quando constituído e seguindo diretamente as recomendações do **COMITÊ DE INVESTIMENTOS**, adotará política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de exercício de direito de voto do **GESTOR**, está disponível em seu site, no endereço: <https://invista.me/politicas>. Para tanto, a **ADMINISTRADORA** dará, desde que requisitado pelo **GESTOR**, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do **FUNDO**, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo seu Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

2.4. CUSTÓDIA. A **ADMINISTRADORA** poderá, a seu exclusivo critério, contratar prestador de serviço de custódia de valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, que, será responsável por exercer as atividades de custódia definidos na legislação vigente, desde que tais valores não estejam inseridos na remuneração da Administradora

CAPÍTULO III - COMITÊ DE INVESTIMENTO

3.1. COMITÊ DE INVESTIMENTO. O **COMITÊ DE INVESTIMENTO** do **FUNDO** será instituído com a finalidade de instruir o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR**, quando constituído, nas decisões de investimento e desinvestimento do **FUNDO**, assegurando que as deliberações sejam tomadas com base em critérios técnicos e em conformidade com os objetivos e diretrizes estabelecidos neste Regulamento.

3.2. COMPOSIÇÃO. O **COMITÊ DE INVESTIMENTO** será composto por três membros, sendo:

I - Consultor Imobiliário – O Consultor Imobiliário atuará como membro permanente do **COMITÊ DE INVESTIMENTO**, sendo responsável pela apresentação e análise das oportunidades

de investimento e desinvestimento dos ativos imobiliários, conforme a Política de Investimentos do FUNDO.

II - Representantes dos Cotistas – O **COMITÊ DE INVESTIMENTO** contará com a participação de 2 (dois) representantes dos cotistas e seus respectivos suplentes, eleitos pela assembleia de cotistas. Os Representantes dos Cotistas terão a função de representar os interesses dos cotistas nas discussões do **COMITÊ DE INVESTIMENTO**, garantindo que as decisões estejam alinhadas aos melhores interesses dos investidores.

3.3. ATRIBUIÇÕES. O Comitê de Investimento terá as seguintes atribuições:

I - Analisar e Aprovar Recomendações de Investimento: O **COMITÊ DE INVESTIMENTO** deverá analisar e aprovar as oportunidades de investimento e desinvestimento em Ativos Imobiliários, incluindo a avaliação de ativos imobiliários, conforme a Política de Investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia autorização dos Cotistas, exceto previsão expressa em contrário neste Regulamento.

II - Avaliar Oportunidades de Mercado: O **COMITÊ DE INVESTIMENTO** deverá avaliar novas oportunidades de investimento e os riscos associados, considerando as condições de mercado, as tendências econômicas e as metas do **FUNDO**.

III - Monitorar a Performance dos Investimentos: O **COMITÊ DE INVESTIMENTO** deverá monitorar o desempenho dos ativos do **FUNDO**, avaliando os resultados financeiros e operacionais em relação aos objetivos de rentabilidade e segurança.

IV - Emitir Pareceres e Recomendações: O **COMITÊ DE INVESTIMENTO** emitirá pareceres e recomendações sobre as estratégias de investimento, reequilíbrio de carteira e outros temas relevantes, de acordo com a necessidade e conforme a Política de Investimentos do **FUNDO**.

V - Zelar pela Conformidade Regulatória: O **COMITÊ DE INVESTIMENTO** deve assegurar que todas as decisões de investimento estejam em conformidade com as regulamentações aplicáveis, o Regulamento e Política de Investimento do **FUNDO** e as orientações da CVM.

VI – Avaliar e deliberar sobre situações de conflitos. Avaliar e deliberar sobre a realização de atos que configurem potencial conflito de interesses entre os Cotistas, suas Partes Relacionadas e o **FUNDO** e/ou classe de cotas.

VII – Política de Investimento: Avaliar e aprovar modificações à Política de Investimento do **FUNDO** a serem apresentadas à Assembleia Geral.

3.4. REUNIÕES DO COMITÊ DE INVESTIMENTO. O **COMITÊ DE INVESTIMENTO** se reunirá mensalmente, podendo também convocar reuniões extraordinárias conforme a necessidade, mediante solicitação de qualquer um de seus membros. As reuniões mensais deverão ser convocadas com antecedência mínima de 1 (um) dia útil, sendo enviada convocação formal a todos os membros.

3.4.1. Para que as deliberações sejam válidas, será exigida a presença de todos os integrantes do comitê. As decisões do **COMITÊ DE INVESTIMENTO** serão tomadas por votos favoráveis da unanimidade dos membros do comitê.

3.4.2. As reuniões do **COMITÊ DE INVESTIMENTO** poderão ser realizadas de forma presencial, no endereço acordado entre os membros do **COMITÊ DE INVESTIMENTO**, ou de forma virtual,

por meio de plataforma adequada devidamente informada aos membros do comitê, e as atas resultantes das reuniões poderão ser assinadas de forma digital e serão arquivadas pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**.

3.5. CONFIDENCIALIDADE. Os membros do **COMITÊ DE INVESTIMENTO** têm a obrigação de manter sigilo sobre todas as informações confidenciais relativas ao **FUNDO** e aos seus investimentos, conforme as normas de governança e compliance aplicáveis.

3.6. REMUNERAÇÃO. Os membros do **COMITÊ DE INVESTIMENTO** exercerão suas funções sem remuneração adicional específica, salvo se aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas em circunstâncias excepcionais. Eventuais custos ou despesas de funcionamento do **COMITÊ DE INVESTIMENTO** serão custeados pelo **FUNDO**.

CAPÍTULO IV - ENCARGOS DO FUNDO

4.1. Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, que podem ser debitadas diretamente do **FUNDO**, individualmente ou de suas Classes de Cotas, se houver, quando comuns entre elas, conforme o caso, sem prejuízo de outras despesas previstas na Resolução CVM 175 ou em regulamentação específica:

- I – taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- II – despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;
- III – despesas com correspondências de interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas;
- IV – honorários e despesas do auditor independente;
- V – emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- VI – despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- VII – honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- VIII – gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- IX – despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- X – despesas com a realização de assembleia de cotistas;
- XI – despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe de Cotas;
- XII – despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- XIII – despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- XIV – despesas inerentes à: a) distribuição primária de cotas; e b) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

- XV – royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice, se aplicável ao **FUNDO**;
- XVI – taxas de administração e de gestão;
- XVII – montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;
- XVIII – taxa máxima de distribuição;
- XIX – despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- XX – taxa de performance, se houver;
- XXI – comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- XXII – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do artigo 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- XXIII – taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- XXIV – gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XXV – gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XXVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 deste Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- XXVII – despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175; e
- XXVIII – contratação da agência de classificação de risco de crédito.

CAPÍTULO V - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

5.1. Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, conforme o caso:

- I – as demonstrações contábeis do **FUNDO** e da Classe de Cotas;
- II – a substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR**;
- III – a emissão de novas cotas, com a definição se os cotistas atuais possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, se aplicável;
- IV – a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do **FUNDO** ou da Classe de Cotas;
- V – a alteração deste Regulamento, incluindo seus anexos, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Resolução CVM 175;
- VI – o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da Resolução CVM 175;
- VII – o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;
- VIII – a alteração do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação;
- IX – a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- X – eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata a legislação vigente, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

- XI – aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses entre algum dos Cotistas, o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR**, quando constituído, e o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** e o **FUNDO** ou classe de cotas nos termos da legislação vigente;
- XII – eleição dos membros representantes dos Cotistas no **COMITÊ DE INVESTIMENTO**; e
- X – alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão.

5.2. A assembleia que vier a deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO** somente pode ser realizada, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

5.3. As demonstrações contábeis do **FUNDO** e de suas Classes de Cotas cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

5.3.1. Nos termos do artigo 66 da Resolução CVM 175, o **FUNDO** a Classe de Cotas terão escrituração contábil próprias, devendo as suas contas e demonstrações contábeis serem segregadas entre si, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos prestadores de serviço essenciais.

5.3.2. As demonstrações contábeis do **FUNDO** e da Classe de Cotas devem ser auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

5.3.3. Caso o **FUNDO** conte com diferentes Classes de Cotas, as suas demonstrações contábeis são compostas, no mínimo, por balanço patrimonial, demonstrativo de resultado de exercício e demonstrativo de fluxo de caixa, inexistindo obrigação de levantar demonstrações contábeis consolidadas.

5.4. A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista do **FUNDO** e disponibilizada nas páginas da **ADMINISTRADORA** e **GESTOR**, dos distribuidores por conta e ordem, se aplicável, na rede mundial de computadores, bem como na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

5.4.1. Na data da convocação, a **ADMINISTRADORA** deverá disponibilizar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado no direito de voto em assembleias, nas páginas da **ADMINISTRADORA**, na rede mundial de computadores, bem como na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

5.4.1.1. Nas assembleias ordinárias, as informações de que trata o item 4.4.1, deverão ser, no mínimo, as informações abaixo: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e (b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o suplemento anexo à legislação (informe anual); sendo que o relatório dos representantes de cotistas, conforme disposto na legislação, deve ser divulgado até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

5.4.2. Sempre que a assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 4.1 incluem:

- I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação em vigor; e
- II – as informações exigidas no suplemento K à Resolução CVM 175.

5.4.3. Caso o cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 4.11 abaixo, a **ADMINISTRADORA** deverá divulgar, nas páginas da **ADMINISTRADORA**, na rede mundial de computadores, bem como na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 4.11.2 abaixo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

5.5. A convocação da assembleia de cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, bem como deve constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia de cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser parcial ou exclusivamente eletrônica.

5.6. Caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter, no mínimo, informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, ou, deve conter a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

5.7. 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, sendo certo que neste caso a assembleia será considerada como ocorrida na sede da **ADMINISTRADORA**; 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.

5.8. Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que (i) referida possibilidade conste expressamente da convocação da respectiva assembleia, e (ii) a manifestação de voto enviada pelo cotistas seja recebida pela **ADMINISTRADORA** antes do início da assembleia.

5.9. A primeira convocação das assembleias de cotistas deve ocorrer:

- I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

5.9.1. Caso a primeira convocação tenha sido infrutífera, a segunda convocação da assembleia de cotistas deverá ser feita com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da data de sua realização.

5.10. A assembleia de cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe de Cotas ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no regulamento.

5.11. Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

5.11.1. O pedido de que trata o item 4.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, conforme legislação em vigor, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

5.11.2. O percentual de que trata o § 3º deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

5.12. Independente das formalidades previstas nesta cláusula e na regulamentação em vigor, a presença da totalidade dos cotistas do **FUNDO** na assembleia geral de cotistas do **FUNDO** supre a falta de convocação;

5.13. As deliberações da assembleia geral de cotistas do **FUNDO** e de suas Classes de Cotas podem ser adotadas por meio do processo de consulta formal enviada pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, o qual deverá responder a **ADMINISTRADORA** por escrito no prazo de 10 (dez) dias contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico, aqui considerada como reunião presencial.

5.14. A assembleia de cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas.

5.15. As matérias abaixo listadas dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) cotistas:

I – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

II – aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses entre o **FUNDO** e algum de seus **Cotistas**, a **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR**, quando constituído, e o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, nos termos da legislação em vigor; e

III – alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão.

IV – a substituição da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**, quando constituído;

V – a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do **FUNDO** ou da Classe de Cotas;

VI – a alteração do regulamento, exceto as hipóteses trazidas na legislação vigente.

5.15.1. Os percentuais nos itens (a) e (b) do item 4.15 acima devem ser determinados com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo a **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

5.15.2. As matérias não listadas no item 5.15 acima serão tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

5.16. Não podem votar nas assembleias de cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o cotista que tenha interesse conflitante com o **FUNDO**, Classe de Cotas ou subclasse 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.

5.16.1. A vedação acima não se aplica quando: (i) os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no **FUNDO** ou na Classe de Cotas, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas da Classe de Cotas, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela **ADMINISTRADORA**; ou (iii) a Classe de Cotas for destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

5.17. O resumo das deliberações deverá ser enviado a cada cotista no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da assembleia geral.

5.18. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe de Cotas, sendo vedado o exercício do voto quando estiver em situação de conflito de interesses com a Classe de Cotas. Contudo, quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de cotas, estes podem votar na assembleia de cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

5.19. A assembleia de cotistas pode eleger até 01 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

5.19.1. A eleição dos representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

5.19.2. Os representantes de cotistas devem ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, permitida a reeleição.

5.19.3. A função de representante dos cotistas é indelegável.

5.19.4. Somente poderá exercer a função de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I – ser cotista da respectiva Classe de Cotas que deseja representar;

II – não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador, direta ou indiretamente, nos termos da legislação vigente, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

- III – não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe de Cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- IV – não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V – não estar em conflito de interesses com a Classe de Cotas que deseja representar; 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.

5.19.4.1. 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 de representante.

5.19.5. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I – fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e do **GESTOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II – emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à assembleia de cotistas relativas à:
 - a) emissão de novas cotas, salvo as hipóteses excetuadas pela 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 de Cotas, à assembleia de cotistas, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
- IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe 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 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 disposto na legislação, 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 de Cotas.

5.19.5.1. 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 item 4.19.5 acima.

5.19.5.2. Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

5.19.5.3. 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 item 4.19.5 acima, e, tão logo concluídos,

no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

5.19.6. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

5.19.6.1. 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.

5.19.7. Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe de Cotas e aos cotistas, no exclusivo interesse da Classe de Cotas.

5.20. O pedido de representação em assembleia de cotistas, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos:

- I – conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II – facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III – ser dirigido a todos os cotistas.

5.20.1. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais cotistas desta Classe de Cotas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do item 5.20 acima.

5.20.2. A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o item 5.20.1 acima deve encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

5.20.3. Nas hipóteses previstas no item 5.20.1, a **ADMINISTRADORA** poderá exigir:

- I – reconhecimento da firma do signatário do pedido ou documento proveniente de plataforma eletrônica com referida comprovação da assinatura eletrônica; e
- II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

5.20.4. É vedado a **ADMINISTRADORA**:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 5.20.1;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 4.20.3 acima.

5.20.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA** em nome de cotistas devem ser arcados pela Classe de Cotas afetada.

CAPÍTULO VI - DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** poderão gravar toda e qualquer ligação telefônica mantida com os cotistas, bem como, utilizar referidas gravações para efeito de prova, em juízo ou fora dele, das ordens transmitidas e das demais informações nelas contidas.

6.2. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões relativas a este Regulamento.

6.3. Todos os termos e expressões iniciados em letra maiúscula, no singular ou plural, utilizados neste Regulamento e nele não definidos terão o mesmo significado que lhes é atribuído na legislação vigente.

6.4. Em caso haja conflito de disposições constantes neste Regulamento (parte geral) e nos anexos (parte especial), prevalecem as disposições dos anexos.

6.5. A tributação aplicável à Classe de Cotas do **FUNDO** será disciplinada e divulgada conforme legislação vigente aplicável.

6.5.1. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da Classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:

(a) os rendimentos distribuídos pela Classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (iii) o conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, não sejam titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou ainda cujas cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

(b) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso a Classe 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 da Classe, a Classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, sendo certo que não há um percentual máximo para que o incorporador, construtor ou sócio possua em relação às Cotas.

CAPÍTULO VII - DAS DEFINIÇÕES



ANBIMA:	é a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Acordo Operacional de Serviços:	é o acordo operacional de serviços, que regerá a relação entre o GESTOR e a ADMINISTRADORA .
ADMINISTRADORA:	é a FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, 2450, 4º andar, conj. 401 – parte, CEP 05408-003, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 37.678.915/0001-60, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM n.º 18.215, expedido em 11/11/2020, ou quem lhe vier a suceder.
Assembleia Geral de Cotistas:	é a assembleia para a qual são convocados todos os cotistas do FUNDO .
Assembleia Especial de Cotistas:	é a assembleia para a qual são convocados somente os cotistas de determinada Classe de Cotas ou Subclasse.
Auditor Independente:	é a empresa de auditoria independente contratada pela ADMINISTRADORA , nos termos deste Regulamento, ou sua sucessora a qualquer título, encarregada da revisão das demonstrações financeiras, das contas do FUNDO e da análise de sua situação e da atuação da ADMINISTRADORA .
Ativos Imobiliários:	Significa: (i) os Imóveis e e/ou de direitos reais sobre os Imóveis; (ii) ações ou quotas de <i>(a)</i> sociedade de propósito específico que seja proprietária dos imóveis ou <i>(b)</i> sociedade controladora de sociedade de propósito específico que seja proprietária de imóveis.
Ativos Financeiros:	Significa: (i) os títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do FUNDO e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas de primeira linha; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima; (iv) as cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (v) Letras de Crédito Imobiliário; (vi) Letras Hipotecárias; (vii) Letras Imobiliárias Garantidas; e (viii) Certificados de Recebíveis Imobiliários.
B3:	é a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
BACEN:	o Banco Central do Brasil.
Capital Comprometido:	significa o montante total de recursos que os Cotistas se comprometem a integralizar quando da assinatura do boletim de subscrição de Cotas e do respectivo Compromisso de Investimento.



Capital Investido:	significa o montante que venha a ser efetivamente aportado por cada Cotista na Classe de Cotas, mediante a integralização das respectivas Cotas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento.
Carteira:	significa a carteira de investimentos da Classe de Cotas, composta por Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros de titularidade do Fundo.
Chamada de Capital:	significa cada aviso entregue aos Cotistas de tempos em tempos pela ADMINISTRADORA , conforme instruído pelo GESTOR , o qual informará o momento e o valor das integralizações de Cotas que deverão ser feitas pelos Cotistas, por meio da qual os Cotistas deverão realizar aportes de recursos na Classe de Cotas para: (i) a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento; e/ou (ii) o pagamento de Despesas e Encargos.
Classe de Cotas:	qualquer Classe de Cotas do FUNDO , que deve ser fechada.
Código ANBIMA:	Significa o Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, publicado pela ANBIMA.
Compromisso de Investimento:	Significa cada "Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas e Outras Avenças", que será assinado por cada Cotista no ato de subscrição de suas Cotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas pelo respectivo Cotista.
Consultor Imobiliário:	Significa PLATA CAPITAL CONSULTORIA E PART. LTDA , localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Claudio Soares, nº 72, 12º andar, Conjunto 1.220, Pinheiros, CEP: 05422-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.712.330/0001-17.
Cotas:	é o que dispõe o Artigo 14 da Resolução CVM 175;
Cotista:	aquele que detém Cotas do FUNDO ou de sua Classe de Cotas
Cotista Inadimplente:	significa qualquer Cotista que deixar de cumprir integralmente as suas obrigações nos termos deste Regulamento, no respectivo Compromisso de Investimento ou do boletim de subscrição de Cotas.
Custodiante:	é o prestador de serviços que poderá ser contratado pela ADMINISTRADORA , como instituição responsável pela prestação dos serviços de custódia qualificada e controle dos ativos integrantes da carteira do FUNDO .
CVM:	a Comissão de Valores Mobiliários.
Despesas e Encargos:	significa as despesas e encargos do FUNDO ou da Classe de Cotas, previstas no Capítulo III acima.



Dia Útil:	todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário ou dias em que não funcionar o mercado financeiro em âmbito nacional, na cidade de São Paulo.
Eventos de Verificação:	são as hipóteses descritas no Capítulo VIII do Anexo à este Regulamento.
Eventos de Liquidação:	o FUNDO entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral.
Fundo:	o JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Gestor:	significa a pessoa devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, eventualmente constituída para prestação dos serviços ao Fundo.
Investidor Qualificado:	são os investidores qualificados, conforme definidos na Resolução CVM 30.
Investidor Profissional:	são os investidores profissionais, conforme definidos na Resolução CVM 30.
Oferta:	significa: (i) qualquer oferta pública de Cotas, nos termos das Resolução CVM 160; e/ou (ii) qualquer distribuição privada de Cotas da Classe de Cotas, conforme dispensas normativas constantes na regulação aplicável.
Partes Relacionadas:	as partes relacionadas incluem, direta ou indiretamente, seus sócios, acionistas, controladores, sociedades por eles direta ou indiretamente controladas, coligadas, outras sociedades sob controle.
Patrimônio Líquido:	a soma das disponibilidades, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades e provisões.
Prazo de Duração:	significa o prazo de duração do FUNDO e/ou da Classe de Cotas.
Preço de Emissão:	significa o preço de emissão das Cotas, conforme definido no respectivo Suplemento.
Preço de Integralização:	significa o valor de integralização das Cotas, conforme definido no respectivo boletim de subscrição.
Regulamento:	significa o presente regulamento.
Resolução CVM 30:	é a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
Resolução CVM 160:	Significa a Resolução nº 160 da CVM, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
Resolução CVM 175:	é a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
Suplemento:	significa cada suplemento deste Regulamento, o qual descreverá as características específicas de cada emissão de

**PARTE GERAL DO REGULAMENTO DO JK1 FII**

	Cotas, cujos termos e condições serão estabelecidos de acordo com o modelo constante do Anexo I.1 deste Regulamento.
Taxa de Administração:	é a remuneração prevista no Capítulo VI do Anexo à este Regulamento.
Taxa de Distribuição:	é a remuneração prevista no Capítulo VI do Anexo à este Regulamento.

FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



**ANEXO I AO REGULAMENTO DO JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**DENOMINAÇÃO DA CLASSE: CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO JK1
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

VIGENTE EM 20 DE DEZEMBRO DE 2024



CAPÍTULO I – PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA CLASSE DE COTAS

1.1. A CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA do JK1 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Classe de Cotas”) será regida pelo presente documento (“Anexo I”), parte integrante e complementar ao Regulamento do FUNDO e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial pela Resolução CVM 175, contando com as seguintes características:

1.2. Responsabilidade dos Cotistas: Limitada.

1.3. Regime da Classe de Cotas: Fechada.

1.4. Prazo de duração: Indeterminado.

1.5. Tipo da Classe de Cotas: Imobiliária.

CAPÍTULO II – DO PÚBLICO ALVO

2.1. Nos termos da regulamentação da CVM, especialmente da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”) esta Classe de Cotas é destinada a Investidores Qualificados, doravante designados Cotistas, que estejam de acordo com as características desta Classe de Cotas conforme descrito neste anexo.

CAPÍTULO III - DO OBJETIVO DO FUNDO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

3.1. A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, **(i)** preponderantemente e preferencialmente, por meio de investimentos na aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis para desenvolvimento imobiliário de loteamentos e condomínios, empreendimentos residenciais de médio e alto padrão e empreendimentos industriais e comerciais (“Imóveis”), e/ou em ações ou quotas de sociedade de propósito específico que seja ou será proprietária de imóveis e/ou em direitos reais sobre os imóveis (“SPE Desenvolvedora”) ou de sociedade controladora de uma SPE Desenvolvedora (“SPE Holding”, e, quando em conjunto com SPE Desenvolvedora, “Ativos Imobiliários”); e **(ii)** de forma remanescente, por meio de investimentos em Ativos Financeiros, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante **(a)** o pagamento de remuneração advinda do desenvolvimento dos Ativos Imobiliários, **(b)** pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos Imobiliários; (c) pelo desenvolvimento em conjunto com outros empreendedores através de permuta ou co-incorporação ou **(d)** da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários que comporão a carteira do Fundo até o término do Prazo de Duração do Fundo, conforme permitido pelo presente Regulamento, pela lei e disposições da CVM.

3.2. A Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe.

3.3. A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em Ativos Financeiros limitado a até 5% do patrimônio líquido da Classe, enquanto o GESTOR não estiver formalmente contratado.

3.4. A participação da classe em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição de Ativos Imobiliários, mas também por meio da aquisição de Ativos Financeiros.

3.5. Nos termos previstos na Lei nº 8.668/93, a **ADMINISTRADORA** será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e/ou nas determinações da assembleia de cotistas.

3.6. Ressalvadas as matérias de competência privativa da assembleia de cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão ao **GESTOR**, quando constituído, ou ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** em conjunto com o **ADMINISTRADOR**, e conforme definições do Comitê de Investimento, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos Imobiliários e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir e alienar (exceto Ativos Imobiliários), gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimentos estabelecida por meio deste Regulamento.

3.7. A Classe poderá utilizar os seus recursos disponíveis para aprovação, desenvolvimento, construção, ampliação, reforma ou restauração dos Ativos Imobiliários, sendo que, caso a classe não possua recursos necessários para tanto, a **ADMINISTRADORA** poderá, mediante recomendação do **GESTOR**, quando contratado, ou do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** em conjunto com o **ADMINISTRADOR**, e conforme definições do Comitê de Investimento e mediante aprovação dos Cotistas em assembleia, realizar uma nova emissão de Cotas para a captação de tais recursos, nos termos do regulamento do **FUNDO** e deste Anexo.

3.8. Caso a Classe de Cotas, em qualquer momento, invista preponderantemente em valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, observado o disposto no §5º do Artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

3.9. A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo Financeiro.

3.10. A Classe poderá emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, incluindo Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Notas Comerciais, desde que tais operações de

empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

3.11. Os Imóveis a serem adquiridos pela Classe de Cotas devem ser objeto de prévia avaliação pela **ADMINISTRADORA**, pelo **GESTOR**, quando constituído, pelo **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes na legislação vigente.

3.12. A Classe de Cotas não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe de Cotas.

3.13. A Classe de Cotas poderá investir em Imóveis gravados com ônus reais anteriormente à sua aquisição, bem como investir em Imóveis localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

3.14. A Política de Investimento de que trata este Capítulo somente poderá ser alterada mediante orientação prévia do **GESTOR**, quando constituído, do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** e aprovação do **COMITÊ DE INVESTIMENTO** e da Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

3.15. O **FUNDO** poderá constituir, bem como aprovar a constituição de ônus reais sobre os ativos que compõem seu Patrimônio Líquido, desde que tais ônus sejam constituídos para garantir operações própria da Classe de Cotas.

CAPÍTULO IV - DA EMISSÃO, DA APLICAÇÃO, DA AMORTIZAÇÃO E DO RESGATE DE COTAS

Composição do Patrimônio da Classe de Cotas

4.1. O patrimônio inicial desta Classe de Cotas será representado pelas Cotas.

4.1.1. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritos neste capítulo, bem como nos Suplementos referentes a cada emissão Cotas.

4.1.2. A emissão de novas Cotas, após a primeira emissão, deverá ser realizada mediante aprovação da Assembleia Geral, observado a regulamentação aplicável.

4.1.2.1. Os Cotistas, mediante deliberação em Assembleia Geral, deverão definir as condições para a subscrição e integralização de tais novas cotas, de acordo com as leis aplicáveis, bem como a existência ou não de direito de preferência nos termos e condições dos novos documentos de subscrição a serem celebrados em razão da emissão das novas cotas.

4.1.3. As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta, de acordo com o prazo estabelecido no ato que aprovar a nova Oferta referente a cada emissão de Cotas. As Cotas que não forem subscritas nos termos deste item serão canceladas pela **ADMINISTRADORA**.

4.1.4. O patrimônio inicial mínimo para o funcionamento desta Classe de Cotas corresponderá à R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões reais). Uma vez subscrito o valor mínimo, poderá a **ADMINISTRADORA** encerrar a oferta de Cotas desta Classe de Cotas, cancelando o saldo de cotas não colocado, sem prejuízo de novas emissões futuras a serem realizadas nos termos deste Regulamento.

4.1.5. Não há limite máximo para aquisição de cotas da Classe de Cotas por um único investidor.

Características, Direitos, Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização, Amortização e Resgate das Cotas

Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

4.2. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido desta Classe de Cotas, são escriturais e nominativas.

4.2.1. Todas as Cotas serão registradas pela **ADMINISTRADORA** e mantidas em contas de depósito individuais separadas em nome dos Cotistas.

4.3. Todos os Cotistas desta Classe de Cotas terão os mesmos direitos econômico-financeiros e obrigações, sendo possível a emissão de várias séries de cotas desta Classe de Cotas.

Direitos Econômico-Financeiros

4.4. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe de Cotas, e serão integralizadas e amortizadas de maneira proporcional.

Valor das Cotas

4.5. As Cotas terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

4.5.1. Apenas para esclarecer, a Administradora determinará o valor da cota com base na divisão do valor do Patrimônio Líquido desta Classe de Cotas pelo número de Cotas desta Classe de Cotas no fechamento dos mercados e, para tanto, utilizará o valor do patrimônio líquido do Fundo constante no final do dia ("Cota de Fechamento").

Distribuição e Subscrição das Cotas

4.6. As Cotas serão objeto de Ofertas destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados.

4.6.1. As Cotas deverão ser subscritas pelos Cotistas até a data de encerramento da respectiva Oferta, conforme prazo estabelecido no Suplemento referente a cada emissão de Cotas.

4.6.2. No ato da subscrição de Cotas, o subscritor:

- a) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA**;
- b) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas em atendimento aos documentos de subscrição formalizados; e
- c) receberá um exemplar atualizado deste Regulamento e, por meio da assinatura do Termo de Adesão, deverá atestar que está ciente das disposições contidas neste Regulamento e de que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Regulamento.

Chamadas de Capital

4.7. O **GESTOR**, quando constituído, ou o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, conforme decisões do Comitê de Investimento, poderá instruir a **ADMINISTRADORA** a realizar Chamadas de Capital, nos termos de cada Compromisso de Investimento e deste Regulamento.

4.7.1. As Chamadas de Capital previstas neste item 4.7 poderão ser realizadas ao longo do Prazo de Duração, observado que as Chamadas de Capital serão limitadas ao valor do Capital Comprometido de cada Cotista.

Integralização das Cotas

4.8. As Cotas serão integralizadas pelo respectivo Preço de Integralização à vista ou em atendimento às Chamadas de Capital a serem realizadas pela **ADMINISTRADORA**, conforme instruções do **GESTOR**, quando constituído, ou o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** conforme decisões do Comitê de Investimento, observados os procedimentos descritos abaixo.

4.8.1. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido dentro do prazo estabelecido no respectivo Compromisso de Investimento, a contar do envio da Chamada de Capital, devendo as integralizações serem convertidas em Cotas no último Dia Útil do prazo previsto para referidas integralizações.

4.8.2. A integralização de Cotas será realizada exclusivamente em moeda corrente nacional (a) por meio de plataformas devidamente autorizadas pelo Banco Central; ou (b) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; (c) ou por integralização de ativos imobiliários desde que apresentem laudo de avaliação com data base de até 60 (sessenta) dias da data negociação.

Inadimplemento dos Cotistas

4.9. No caso de inadimplemento, a **ADMINISTRADORA** notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 10 (dez) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 10 (dez) dias corridos a partir da notificação descrita

acima, a **ADMINISTRADORA** poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:

- a) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), (c) dos custos de tal cobrança;
- b) deduzir o valor inadimplido, acrescidos de multa e juros conforme o item “a” acima, de quaisquer distribuições pela Classe de Cotas devidos a esse Cotista Inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução, serão entregues ao Cotista Inadimplente;
- c) convocar uma Assembleia Geral, desde que a Classe de Cotas não detenha recursos em caixa suficientes para os fins da Chamada de Capital em questão, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista Inadimplente o seja pelos demais Cotistas, proporcionalmente à participação de cada Cotista na Chamada de Capital em questão, limitado ao respectivo saldo disponível de cada capital comprometido individual e desde que a nova Chamada de Capital seja suficiente para sanar o inadimplemento do Cotista Inadimplente; e
- d) suspender os direitos políticos e econômicos do Cotista Inadimplente, até o completo adimplemento de suas obrigações. Tais direitos políticos e econômicos, conforme descrito neste Regulamento, estarão suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e (ii) a data de liquidação da Classe de Cotas.

4.9.1. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento.

4.9.2. Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela **ADMINISTRADORA** ou por esta Classe de Cotas com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente.

4.9.3. Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

Procedimentos referentes à Amortização de Cotas

4.10. A amortização de Cotas somente será realizada mediante deliberação em Assembleia Geral.

4.10.1. Para fins de amortização de Cotas e o seu respectivo pagamento, será considerado os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 e/ou do Escriturador, conforme o



caso.

Resgate das Cotas

4.11. Por se tratar de uma Classe de Cotas fechada, as Cotas não poderão ser resgatadas, exceto se assim for deliberado pelos Cotistas em Assembleia Geral.

Transferência de Cotas

4.12. As Cotas poderão ser transferidas exclusivamente via mercado de bolsa ou mercado de balcão, observadas as condições descritas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento e na regulamentação e legislação aplicável.

4.13. Nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil, a responsabilidade dos cotistas desta Classe de Cotas é limitada ao valor de suas cotas, observado o que dispuser a regulamentação da CVM a respeito.

Registro das Cotas

4.14. As Cotas poderão ser registradas para distribuição e negociação em plataformas devidamente autorizadas pelo Banco Central e CVM, conforme definido pelo **GESTOR**, quando constituído, ou o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** e do **ADMINISTRADOR**.

CAPÍTULO V – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

5.1. A Classe de Cotas deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição").

5.2. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do **GESTOR** quando constituído, ou o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** e de comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668. Sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de cotas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil do primeiro mês subsequente ao Mês de Competência ("Data de Corte"), de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora de cotas.

5.2.1. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do **GESTOR**, quando constituído, ou o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, em comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, reinvestidos em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros,

para posterior distribuição aos cotistas, a critério do **GESTOR** quando constituído, ou o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, de comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da Classe, nos termos deste Anexo.

5.2.2. O percentual mínimo a que se refere o item 5.2. será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

5.3. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos cotistas nos termos desse regulamento aqueles que sejam cotistas ao final do 5º (quinto) dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

5.4. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

5.4.1. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

5.5. As distribuições de resultados deverão abranger todas as Cotas, em benefício de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos no item 5.2 acima. Os pagamentos de distribuição de resultados da Classe de Cotas aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

CAPÍTULO VI - DA REMUNERAÇÃO

6.1. Pelos serviços de administração fiduciária, que incluem os serviços de administração fiduciária, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo **FUNDO** uma Taxa de Administração equivalente à somatória dos seguintes valores ("Taxa de Administração"):

Taxa de Administração: 0,08% a.a. (zero virgula zero oito por cento), observado o Mínimo Mensal.

Base de Cálculo: valor diário do patrimônio líquido do **FUNDO**, na base "1/252" (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos) daquela percentagem.

Provisionamento: diário.

Base de Cálculo Patrimônio Líquido: D-1.

Data de Pagamento: até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação de serviços.



Mínimo Mensal: R\$8.000,00 (oito mil reais).

Índice de Correção: IPCA.

Periodicidade de Correção: Anual.

Taxa de Administração Máxima: Não há. O **FUNDO** estará sujeito às Taxas de Administração cobrada pelos fundos investidos.

6.1.1. Pela prestação dos serviços de estruturação será devida uma Taxa de Estruturação única de: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser paga após o início do fundo.

6.2. Taxa de Gestão: Quando formalmente contratado, será incluída a taxa e alterado o regulamento.

6.3. Pelos serviços de custódia, será devida pelo **FUNDO** ou por suas Classes de Cotas a seguinte taxa de custódia:

Taxa de Máxima de Custódia: 0,07% a.a. (zero virgula zero sete por cento), observado o Mínimo Mensal.

Base de Cálculo: valor diário do patrimônio líquido do **FUNDO**, na base "1/252" (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos) daquela percentagem.

Provisionamento: diário.

Base de Cálculo Patrimônio Líquido: D-1.

Data de Pagamento: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação de serviços.

Mínimo Mensal: R\$ 7.000,00 (sete mil reais).

Índice de Correção: IPCA.

Periodicidade de Correção: Anual.

6.4. Pelos serviços de consultoria imobiliária, será devida pelo **FUNDO** ou por suas Classes de Cotas a seguinte taxa de consultoria:

Taxa de Consultoria: 0,08% a.a. (oito centésimos por cento), observado o Mínimo Mensal.

Base de Cálculo: valor diário do patrimônio líquido do **FUNDO**, na base "1/252" (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos) daquela percentagem.

Provisionamento: diário.

Base de Cálculo Patrimônio Líquido: D-1.

Data de Pagamento: até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Mínimo Mensal: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Índice de Correção: IPCA.

Periodicidade de Correção: Anual.

6.5. Taxa de Distribuição: Pela prestação dos serviços de distribuição será devido à **ADMINISTRADORA** uma Taxa de Distribuição correspondente a: **(a)** 0,03% (três centésimos por centos) sobre oferta pública regulada pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, calculado sobre o valor efetivamente integralizado; **(b)** 0,05% (cinco centésimos por cento) sobre a oferta pública regulada pelo rito de registro ordinário, conforme o mesmo dispositivo normativo, calculado sobre o valor efetivamente integralizado; e **(c)** R\$ 500,00 (quinhentos reais) por investidor para ofertas privadas.

6.5.1. Caso o **FUNDO** passe a ser listado em mercado organizado e/ou B3, em substituição à Taxa de Distribuição mencionada no item 6.5 acima, será devido pelo **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, a seguinte taxa:

Taxa de Distribuição: 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano), observado o Mínimo Mensal.

Base de Cálculo: valor diário do patrimônio líquido do **FUNDO**, na base "1/252" (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos) daquela percentagem.

Provisionamento: diário.

Base de Cálculo Patrimônio Líquido: D-1.

Data de Pagamento: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação de serviços.

Mínimo Mensal: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Índice de Correção: IPCA.

Periodicidade de Correção: Anual.

6.6. Esta Classe de Cotas não possui taxa de performance.

6.7. Será devida pela Classe de Cotas uma taxa de sucesso de 9,5% (nove inteiros e cinco décimos por cento) do que exceder o IPCA + 12% a.a. (doze por cento ao ano) em favor do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**.

6.8. Não serão devidas pelos Cotistas taxas de ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, de aplicações de recursos na Classe de Cotas e quando do resgate de suas cotas.

CAPÍTULO VII - DOS FATORES DE RISCO

7.1. Não obstante o emprego, pela **ADMINISTRADORA** e pelo **GESTOR** quando constituído, ou pelo **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida neste Regulamento, das regras legais e regulamentares em vigor, o **FUNDO** estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, aos cotistas, quais sejam:

- (i) **RISCO DE LIQUIDEZ:** consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da Carteira nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, esta Classe de Cotas poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para esta Classe de Cotas, os quais permanecerão expostos, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos e às posições assumidas em mercados de derivativos, se for o caso, que podem, inclusive, obrigar esta Classe de Cotas a aceitar descontos nos seus respectivos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado. Estes fatores podem prejudicar o pagamento de amortizações e resgates aos Cotistas, nos termos do Regulamento.

- (ii) **RISCO DE CRÉDITO:** consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos ou pelas contrapartes das operações desta Classe de Cotas, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar oscilações no preço de negociação dos títulos que compõem a Carteira. E adicionalmente, a Classe de Cotas poderá ser afetada através do risco de crédito advindo de promitentes compradores das futuras unidades a serem lançadas pelas SPEs dos ativos imobiliários
- (iii) **RISCO DE MERCADO:** consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos da Classe de Cotas, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Cotas e perdas aos Cotistas. E adicionalmente, a Classe de Cotas poderá ser afetada através do risco de mercado advindo da falta de liquidez dos Ativos Imobiliários bem como dos produtos decorrentes dos empreendimentos desenvolvidos nos Ativos Imobiliários no mercado em virtude de questões macroeconômicas.
- (iv) **RISCOS DE ACONTECIMENTOS E PERCEÇÃO DE RISCO EM OUTROS PAÍSES:** o mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, o que poderá prejudicar de forma negativa os resultados desta Classe de Cotas e a rentabilidade dos Cotistas.
- (v) **RISCO RELACIONADO A FATORES MACROECONÔMICOS E A POLÍTICA GOVERNAMENTAL:** a Classe de Cotas também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR**, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a Carteira, e/ou (b) inadimplência dos emissores dos ativos. Tais fatos poderão acarretar prejuízos para os Cotistas. Adicionalmente, o **FUNDO** desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de

preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados desta Classe de Cotas e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados desta Classe de Cotas.

- (vi) **RISCOS DE ALTERAÇÕES DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA:** o Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar aos ativos integrantes da Carteira, esta Classe de Cotas e/ou os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis aos ativos integrantes da Carteira, ao Fundo, à Classe de Cotas e/ou aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.
- (vii) **RISCOS DE NÃO REALIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS POR PARTE DESTA CLASSE DE COTAS:** os investimentos desta Classe de Cotas são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista e não há garantias de que os investimentos pretendidos por esta Classe de Cotas estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo não realização destes investimentos.
- (viii) **RISCO DE RESGATE DAS COTAS EM TÍTULOS E/OU ATIVOS IMOBILIÁRIOS:** conforme previsto no Regulamento, poderá haver a liquidação desta Classe de Cotas em situações predeterminadas. Se alguma dessas situações se verificar, há a possibilidade de que as Cotas venham a ser resgatadas em títulos e/ou Ativos Imobiliários. Nessa hipótese, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os referidos títulos e/ou Ativos Imobiliários que venham a ser recebidos desta Classe de Cotas.
- (ix) **RISCO RELACIONADO AO RESGATE E À LIQUIDEZ DAS COTAS:** o **FUNDO** e suas Classes de Cotas, constituídas sob a forma de condomínio fechado, não admitem o resgate de suas Cotas a qualquer momento. A amortização das Cotas será realizada na medida em que as Classe de Cotas tenham disponibilidade para tanto, a critério do **GESTOR**, ou na data de liquidação da referida Classe de Cotas. Caso os Cotistas queiram se desfazer dos seus investimentos nas Classes de Cotas, será necessária a venda das suas Cotas no mercado secundário, devendo ser observado, para tanto, os termos e condições dos respectivos Compromissos de Investimento e o disposto no Regulamento.
- (x) **RISCO DE DERIVATIVOS:** consiste no risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade da Classe de Cotas,

limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações e não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas.

- (xi) **LIMITAÇÃO DA RESPONSABILIZAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DE SUAS CLASSES DE COTAS:** A legislação vigente trouxe para a indústria de fundos de investimento a responsabilização individual dos prestadores de serviços do **FUNDO** e de suas Classes de Cotas. Sendo assim, os prestadores de serviços do **FUNDO** e da Classe de Cotas não são solidários entre si. Eles respondem individualmente por seus atos e omissões, de acordo com suas respectivas esferas de competência, dispostas no Regulamento, na legislação vigente e nos contratos de prestação de serviços celebrados entre as partes. Desta forma, para fins de reparação civil, a responsabilidade que recai sobre os prestadores de serviços do **FUNDO** e suas Classes de Cotas restringe-se aos seus atos e omissões relativos aos serviços prestados, nos termos do Regulamento, da legislação vigente e nos contratos de prestação de serviços, de modo que não há responsabilidade solidária de tais prestadores de serviços perante o **FUNDO**.
- (xii) **RISCOS RELACIONADOS AO SETOR ALVO:** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, destacando-se que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.
- (xiii) **RISCOS DE CONFLITO DE INTERESSE.** O **FUNDO** poderá investir em Ativos Imobiliários que são ou foram de propriedade dos Cotistas ou suas Partes Relacionadas, conforme decisão do Comitê de Investimento. Ademais, o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** possui relação prévia com os cotistas.
- (xiv) **DEMAIS RISCOS:** A Classe de Cotas também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos.

7.2. As aplicações realizadas na Classe de Cotas não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, quando constituído, o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, do consultor especializado, do Custodiante, bem como de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

7.3. Em decorrência dos fatores de risco indicados acima e de todos os demais fatores de risco aos quais esta Classe de Cotas está sujeita, a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR**, quando constituído, o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** não poderão ser responsabilizados por eventual depreciação da carteira e/ou por eventuais prejuízos que os cotistas venham a sofrer em caso de liquidação da Classe de Cotas, exceto se a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR**, quando constituído, e/ou o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** agirem com comprovada culpa ou dolo, de forma contrária à lei, ao presente Regulamento e aos atos normativos expedidos pela CVM.

CAPÍTULO VIII – DOS EVENTOS DE VERIFICAÇÃO



8.1. São considerados eventos de verificação do Patrimônio Líquido desta Classe de Cotas ("Eventos de Verificação"), dentre outros dispostos na legislação vigente:

- I – caso haja um impacto abrupto na cota da Classe de Cotas;
- II – caso haja a reavaliação dos ativos considerados ilíquidos pela **ADMINISTRADORA**, integrantes da carteira da Classe de Cotas;
- III – caso a Classe de Cotas permaneça desenquadrada, no ativo por prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias; e
- IV – qualquer pedido de declaração de insolvência da Classe de Cotas.

8.2. Caso a **ADMINISTRADORA**, em razão dos Eventos de Verificação acima ou no curso de suas atividades, verifique que o patrimônio líquido da Classe de Cotas está negativo, deverá adotar os procedimentos descritos na Resolução CVM 175.

CAPÍTULO IX - DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE DE COTAS

9.1. A Classe de Cotas será liquidada única e exclusivamente nas seguintes hipóteses:

- (i) por deliberação de Assembleia Geral;
- (ii) caso seja deliberado em Assembleia Geral que um Evento de Verificação constitui um Evento de Liquidação;
- (iii) por determinação da CVM, em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar; e
- (iv) caso todos os ativos da Classe de Cotas tenham sido alienados antes do encerramento do Prazo de Duração.

9.2. Na hipótese de liquidação da Classe de Cotas nos casos acima previstos, a **ADMINISTRADORA** deve promover a divisão de seu patrimônio entre os cotistas, na proporção de suas cotas, no prazo eventualmente definido na assembleia de cotistas, ou, no caso de determinação da CVM, no prazo estabelecido pela Autarquia ou, em até 90 (noventa) dias contados da data do recebimento da ordem de liquidação da Classe de Cotas.

9.3. Em qualquer caso, a liquidação dos investimentos desta Classe de Cotas será realizada em observância às normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e suas Classes de Cotas.

9.4. Quando do encerramento e liquidação desta Classe de Cotas, os Auditores Independentes deverão emitir pareceres técnicos atestando a conformidade das respectivas demonstrações contábeis.

CAPÍTULO X - TRIBUTAÇÃO

10.1. O disposto neste CAPÍTULO X foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, 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.

10.2. 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**.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):	<p>Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.</p> <p>Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("<u>FII</u>"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.</p> <p>O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.</p> <p>Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas¹.</p>
II. IOF/TVM:	De acordo com a legislação vigente, as operações da carteira do FUNDO estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras, na modalidade TVM (" <u>IOF/TVM</u> "), à alíquota zero.

Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:
I. IRF:
Cotistas Residentes no Brasil:
Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com

¹ O limite também é aplicável para cada classe.

intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições realizadas pelo **FUNDO**, exclusivamente na hipótese de o **FUNDO**, cumulativamente: (i) no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as cotas do **FUNDO** deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Para que a referida isenção seja concedida ao cotista pessoa física, é necessário que (i) o titular de cotas não represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO** e (ii) cujas cotas não lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**. Por fim, a referida isenção não será concedida ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**.

Cotistas Não-Residentes (INR):

Como regra geral, os cotistas 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 em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("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. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).

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.

Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO .
-------------------------	---

II. IOF:

IOF/TVM:	Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação
-----------------	---

	<p>não há incidência de IOF/TVM. Esse imposto incide a alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo.</p>
<p>IOF/Câmbio:</p>	<p>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, para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, 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).</p>

CAPÍTULO XI - COMUNICAÇÃO ENTRE OS COTISTAS E A ADMINISTRADORA

11.1. As informações ou documentos para os quais este Regulamento, incluindo seus anexos, ou a regulamentação em vigor exija a “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” devem ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas.

11.2. Admite-se, nas hipóteses em que este Regulamento, incluindo seus anexos, ou a regulamentação em vigor exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico, observados os procedimentos e sistemas utilizados pela **ADMINISTRADORA**.

11.2.1. A **ADMINISTRADORA** utiliza sistemas contratados para o envio eletrônico dos comunicados aos cotistas. Na impossibilidade do envio por meio desse sistema, a **ADMINISTRADORA** envia os comunicados através do e-mail do cotista, cadastrado na base de dados do **FUNDO** e suas Classes de Cotas.

11.2.2. Caso a distribuição das cotas da Classe de Cotas seja realizada por conta e ordem, a **ADMINISTRADORA** se utiliza dos mesmos meios para envio dos comunicados ao distribuidor por conta e ordem, para que este, conforme sua responsabilidade, envie aos cotistas por ele distribuídos.

11.3. Caso o cotista não tenha comunicado a **ADMINISTRADORA** a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a **ADMINISTRADORA** fica exonerada do dever de envio das



informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175 ou neste Regulamento, incluindo seus anexos, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

11.4. A **ADMINISTRADORA** deve preservar a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o cotista não efetuar o resgate ou amortização total de suas cotas.

11.5. O correio eletrônico é admitido como forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas.

11.6. O Cotista que optar por continuar recebendo correspondências por meio físico deverá encaminhar solicitação expressa neste sentido a **ADMINISTRADORA**, no endereço de sua sede, devendo o **FUNDO** ou suas Classes de Cotas arcar com os custos incorridos para o envio de tais correspondências por meio físico.

11.7. Todos os termos e expressões iniciados em letra maiúscula, no singular ou plural, utilizados neste anexo e nele não definidos terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento, neste anexo ou legislação vigente. Ademais, caso haja conflito de disposições constantes neste anexo e nos apêndices, caso haja, prevalecem as disposições dos apêndices.

FIDD DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.