Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA

ID
SERVIÇOS
FINANCEIROS
CTVM

# REGULAMENTO DO
# FII ATLAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
# CNPJ/MF nº 52.356.865/0001-99

Autorregulação ANBIMA – Adesão Provisória – Administração Fiduciária
Autorregulação ANBIMA – Adesão Provisória – Distribuição de Produtos de Investimento
Autorregulação ANBIMA – Adesão Provisória – Escrituração
Autorregulação ANBIMA – Adesão Provisória – Custódia
Autorregulação ANBIMA – Adesão Provisória – Controladoria de Ativo e Passivo

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



## DEFINIÇÕES

Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os respectivos significados a eles atribuídos a seguir:

| | |
|---|---|
| "Anexo da Classe": | São os Anexos da respectiva Classe Única deste Regulamento, dos quais constam as regras específicas aplicáveis à cada Classe e respectivas Subclasses, conforme aplicável; |
| "Administradora": | **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1726, conjunto 194, 19º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.695.922/0001-09, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021; |
| "Assembleia de Cotistas": | Assembleia de Cotistas do Fundo; |
| "Ativos": | São todos os ativos da Carteira, considerando-se, para tanto, os Ativos Imobiliários, os Fundos Investidos, os Ativos Líquidos e os Outros Ativos; |
| "Ativos Imobiliários": | Os ativos mencionados no artigo 19 do Anexo; |
| "Ativos Líquidos": | São os ativos para gestão de liquidez que podem ser comprados pela Gestora; |
| "Auditoria Independente": | Empresa de auditoria independente devidamente contratada pela Administradora; |
| "Boletim de Subscrição": | O Boletim de Subscrição assinado por cada investidor para aquisição das Cotas emitidas pelo Fundo; |
| "B3 – CETIP": | A B3 – Segmento CETIP UTVM; |
| "Carteira": | A carteira de investimentos, formada por todos os Ativos da Classe; |
| "CDI": | Certificado de Depósitos Interbancário; |
| "Chamada(s) de Capital": | Chamadas de capital para aporte de recursos mediante integralização de Cotas, nos termos deste Regulamento e seu |

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



Anexo;

| | |
|---|---|
| "Código ANBIMA": | O Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros; |
| "Consultor Especializado": | **SINAI BRASIL SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA**., inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.360.468/0001-08, com sede na Rua Samuel Heusi, nº 463, sala 402, Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catariana, CEP 88.301-320; |
| "Cotas": | São as cotas de emissão e representativas do Patrimônio Líquido do Fundo; |
| "Cotista(s)": | Os titulares de Cotas, os quais somente poderão ser investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM; |
| "Custodiante": | **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada; |
| "CVM": | A Comissão de Valores Mobiliários; |
| "Dia Útil": | Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dias declarados como feriado nacional no Brasil ou na sede da Administradora. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dias Úteis, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; |
| "Escriturador": | **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada; |
| "Fatores de Risco": | Fatores de risco a serem observados pelos investidores quando da decisão de realização de investimento no Fundo e na Classe, conforme dispostos neste Regulamento e no seu Anexo; |
| "Fundo": | É o **FII ATLAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA;** |
| "Gestora": | **GESTORA DE RECURSOS ID - GRID LTDA**., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.726, 7° andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº |

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



| | |
|---|---|
| | 44.615.804/0001-70, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 19.745, de 14 de abril de 2022; |
| "IGP-M": | Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo. |
| "Patrimônio Líquido": | Soma algébrica de disponível do Fundo com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as suas exigibilidades; |
| "Plano de Liquidação": | Plano a ser elaborado para fins de liquidação da Classe; |
| "Prazo de Duração": | Tem o significado do Artigo 3º deste Regulamento. |
| "Regulamento": | O presente regulamento do Fundo e seus Anexos; |
| "Resolução CVM 30": | Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021; |
| "Resolução CVM nº 160": | Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada; |
| "Resolução CVM nº 175": | Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada; |
| "Taxa de Administração": | Taxa devida à Administradora, conforme prevista neste Regulamento e seu Anexo; |
| "Taxa de Gestão": | Taxa devida à Gestora, conforme prevista neste Regulamento e seu Anexo. |

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA

ID SERVIÇOS FINANCEIROS CTVM

# REGULAMENTO DO FII ATLAS FUNDO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ/MF nº 52.356.865/0001-99

O **FII ATLAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, regido pelo presente Regulamento, seu Anexo e, ainda, pelas disposições legais e normativas que lhe forem aplicáveis, em especial a Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III e o Código ANBIMA.

Os termos definidos e expressões adotadas com iniciais em letras maiúsculas no presente Regulamento, e em seus anexos, terão o significado a eles atribuídos nas definições deste Regulamento, aplicável tanto no singular quanto no plural e o masculino incluirá o feminino e vice versa. Adicionalmente, **(i)** as referências a "Fundo" ou a "Fundo de Investimento" alcançam todas as suas classes de cotas; **(ii)** as referências a "Classe" e a "Classe de cotas" alcançam os fundos de investimento que emitem cotas em classe única; **(iii)** as referências a "Regulamento" e a "Regulamento do Fundo" alcançam os anexos descritivos das classes de cotas; e **(iv)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas.

Este Fundo foi constituído por deliberação realizada em conjunto por seus Prestadores de Serviços Essenciais, os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, deste Regulamento e seus anexos. Adicionalmente, destaca-se que mediante a aprovação dos Prestadores de Serviços Essenciais, observada a necessidade de realização das demais adaptações necessárias ao presente Regulamento e aos respectivos Anexos, a partir da entrada em vigor das regras específicas da Resolução CVM nº 175 com prazo de vigência a partir de 2024, como, por exemplo o artigo 5º da Resolução CVM nº 175, o Fundo poderá criar diferentes Classes de cotas, com patrimônio segregado, e respectivas Subclasses.

## CAPÍTULO I. REGIME, FORMA DE CONSTITUIÇÃO, OBJETIVO, PÚBLICO ALVO

**Artigo 01.** O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175, bem como as disposições da CVM acerca do tema, é considerado como um Fundo de Classe Única.

**Artigo 02.** As características específicas da Classe Única, como, por exemplo: **(a)** o tipo do condomínio; **(b)** a classificação autorregulatória; **(c)** o público-alvo; e **(d)** o prazo de duração, encontram-se definidas no Anexo deste Regulamento.

**Parágrafo Único** Antes de qualquer decisão de realizar investimento nesta estrutura, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente todas as informações disponíveis na parte geral deste Regulamento, seu Anexo, especialmente a seção de fatores de riscos, bem como os demais documentos

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



do Fundo e sua Classe, como, por exemplo, o Termo de Ciência e Adesão, para avaliar, de forma consciente, os riscos descritos neste Regulamento e seu Anexo, aos quais estará sujeito.

## CAPÍTULO II. PRAZO DE DURAÇÃO

**Artigo 03.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado, podendo, assim, ser liquidado mediante deliberação da Assembleia de Cotistas, nos termos previstos neste Regulamento.

## CAPÍTULO III. ADMINISTRADORA E GESTORA

**Artigo 04.** O Fundo é administrado pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.

**Artigo 05.** O Fundo é gerido pela **GESTORA DE RECURSOS ID - GRID LTDA.**

## CAPÍTULO IV. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

**Artigo 06.** A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, Anexo e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, nos limites de suas responsabilidades regulamentares, observadas as competências de responsabilidade privativa da Gestora, nos termos deste Regulamento, da Resolução CVM nº 175 e das demais regulamentações aplicáveis.

**Artigo 07.** As obrigações da Administradora, na sua respectiva esfera de atuação, estão descritas na Resolução CVM nº 175, especialmente os artigos 82, 83, 104 e 106, bem como no Capítulo VI do Anexo Normativo III.

**Artigo 08.** Incluem-se, portanto, entre as obrigações da Administradora, dentre outras previstas na regulamentação, conforme aplicável:

**(a)** 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.

**(b)** Contratar, facultativamente, em nome do Fundo, com terceiros devidamente

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



habilitados e autorizados, observado, conforme permissão da regulamentação, as dispensas e possibilidade de acumulação de funções, os seguintes serviços:

**i.** Distribuição primária de cotas;

**ii.** 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;

**iii.** Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

**iv.** Formador de mercado para as cotas.

**(c)** Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de Cotas;

**(d)** Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas;

**(e)** Abrir e movimentar contas bancárias;

**(f)** Representar a Classe de Cotas em juízo e fora dele;

**(g)** Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;

**(h)** Deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

**(i)** Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

**(j)** Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

**i.** não integram o ativo da Administradora;

**ii.** Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;

**iii.** Não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



de liquidação judicial ou extrajudicial;

**iv.** Não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

**v.** Não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

**vi.** Não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

**vii.** Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso;

**(k)** Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

**(l)** Custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe;

**(m)** Fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe;

**(n)** Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

**i.** O registro de Cotistas;

**ii.** O livro de atas das Assembleias Gerais;

**iii.** O livro ou lista de presença de Cotistas;

**iv.** Os pareceres do auditor independente; e

**v.** Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo.

**(o)** Pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

**(p)** Elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe de Cotas;

**(q)** Manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e suas Classes de Cotas;

**(r)** Manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



**(s)** Monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;

**(t)** Exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo e suas Classes de Cotas, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do Fundo e de suas Classes, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;

**(u)** Empregar, na defesa dos direitos do Cotista, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis;

**(v)** Divulgar todas as informações previstas no artigo 36 do Anexo Normativo III;

**(w)** Disponibilizar todos os documentos previstos no artigo 37 do Anexo Normativo III aos Cotistas;

**(x)** Observar as disposições constantes deste Regulamento;

**(y)** Cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas; e

**(z)** Cumprir com todas as demais disposições regulamentares aplicáveis às suas atividades, especialmente as previstas na Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III, bem como no Código ANBIMA.

**Parágrafo 1º** Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável prevista no item “a”, a Administradora pode, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no item “a”.

**Parágrafo 2º** 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.

**Parágrafo 3º** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe de cotas, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



**Parágrafo 4º** A contratação do administrador, gestor, consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

**Parágrafo 5º** 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

**Parágrafo 6º** Caso a Administradora seja a única prestadora de serviço essencial do Fundo, a contratação de serviços deve ocorrer conforme disposto nos arts. 83 e 85 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

**Parágrafo 7º** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a classe de cotas e a Administradora, gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Dotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

i. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade da Administradora, gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;
ii. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe de Cotas tendo como contraparte a Administradora, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
iii. A aquisição, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
iv. A contratação, pela classe de cotas, de pessoas ligadas a Administradora ou a Gestora para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de Classe de Cotas; e
v. A aquisição, pela Classe de Cotas, de valores mobiliários de emissão da Administradora, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III.

**Parágrafo 8º** Não configura situação de conflito a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



ligada a Administradora, a Gestora ou ao consultor especializado.

**Artigo 9.** A Administradora certificará que os Contratos de Custódia contenham cláusula que: I – estipule que somente as ordens emitidas pelo Administradora, pela Gestora ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante; II – vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações da classe; e III – estipule com clareza o preço dos serviços.

**Artigo 10.** A Gestora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, Anexo e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, é o prestador de serviços essenciais do Fundo responsável pela gestão da Carteira, observadas as competências de responsabilidade privativa da Administradora, nos termos deste Regulamento, da Resolução CVM nº 175 e das demais regulamentações aplicáveis.

**Artigo 11.** As obrigações da Gestora, na sua respectiva esfera de atuação, estão descritas na Resolução CVM nº 175, especialmente os artigos 84 à 94, 105 e 106, conforme aplicável, bem como nos Capítulo VI do Anexo Normativo III, conforme aplicável.

**Artigo 12.** Em acréscimo às vedações previstas no artigo 101 da parte geral da Resolução, é vedado ao gestor da carteira, utilizando os recursos da Classe de Cotas:

**(a)** Conceder crédito sob qualquer modalidade;

**(b)** Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe de Cotas;

**(c)** Aplicar no exterior recursos captados no País;

**(d)** Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

I. a Classe de Cotas e a Administradora, gestora ou consultor especializado;

II. a Classe de Cotas e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de Cotas;

III. a Classe de Cotas e o representante de Cotistas; e

IV. a Classe de cotas e o empreendedor.

**(e)** Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas;

**(f)** Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



**(g)** Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

**(h)** Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

**Parágrafo 1º** A vedação prevista no inciso "e" não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

**Parágrafo 2º** A Classe de Cotas pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Artigo 13.** Nos termos do artigo 1.368-D do Código Civil, destaca-se que a responsabilidade dos prestadores de serviços do Fundo, perante o condomínio e entre si, estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade. Neste sentido, as obrigações deverão sempre ser analisadas sob o prisma do centro de responsabilidade particular de cada prestador de serviços, cada qual em sua esfera de atuação, nos termos da regulamentação aplicável.

**Artigo 14.** Adicionalmente ao disposto no artigo 18 acima, cumpre destacar que a responsabilidade dos prestadores de serviços do Fundo é de meio, ou seja, não há responsabilidade pelo não atingimento de parâmetros de rentabilidade ou qualquer outro referencial previsto neste Regulamento, Anexo e demais documentos do Fundo, da Classe e de sua oferta, sendo a obrigação dos prestadores de serviços atuar com probidade e empregando os melhores esforços em suas atividades. Não há assim, qualquer garantia e/ou promessa de garantia pela Administradora e/ou pela Gestora sobre qualquer rentabilidade e/ou projeção do Fundo e/o da Classe.

## CAPÍTULO V. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

**Artigo 15.** O Fundo pagará ao Administrador e à Gestora, conforme definido no Anexo, respectivamente, uma Taxa de Administração e uma Taxa de Gestão, as quais serão calculadas conforme descrição do Anexo e dos respectivos Suplementos, caso aplicável.

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



**Parágrafo 1º** Pela prestação de serviços de escrituração e custódia, dever-se-á considerar o valor mínimo mensal disposto no Anexo e no Suplemento, conforme aplicável, estando englobado no valor da Taxa de Administração.

**Parágrafo 2º** A Administradora poderá reduzir unilateralmente a Taxa de Administração, de comum acordo com a Gestora, mas a sua majoração deverá ser aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

**Parágrafo 3º** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem encargos do Fundo, tais como publicações de editais de convocação de Assembleia de Cotistas e despesas relacionadas à contratação de serviços especializados, sem limitação, de auditores independentes e/ou assessores legais do Fundo, conforme rol de encargos previsto neste Regulamento e a regulamentação aplicável.

**Parágrafo 4º** Os valores devidos aos demais prestadores de serviço do Fundo, a título de remuneração, correrão por conta do Fundo, nos casos em que estejam previstos no rol de encargos deste Regulamento ou por conta do Prestador de Serviço Essencial que for responsável pela contratação, caso não estejam previstos, conforme, inclusive, descrição do Anexo.

**Artigo 16.** A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão acima fixadas, respectivamente.

**Artigo 17.** Na hipótese de existir acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, que deve ser paga diretamente pela classe investida a classes investidoras, nos termos do inciso XVII do artigo 117 da Resolução CVM nº 175, o valor das correspondentes parcelas das Taxas de administração ou da Taxa de Gestão deve ser subtraído e limitado aos valores destinados pela classe investida ao provisionamento ou pagamento das despesas com as referidas taxas.

**Artigo 18.** É vedado que o acordo de remuneração direta ou indiretamente resulte em desconto, abatimento ou redução de Taxa de Administração, performance, Taxa de Gestão ou qualquer outra taxa devida pela classe investidora à investida.

**Artigo 19.** A Taxa Máxima de Distribuição poderá estar expressa no Anexo neste Regulamento, em percentual anual do Patrimônio Líquido, sendo utilizado como base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

**Artigo 20.** Parcela da Taxa de administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso,

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



poderá ser destinada a doações para entidades sem fins lucrativos, a serem efetuadas diretamente pelo Fundo, para uso em programas, projetos e finalidades de interesse público, desde que as referidas entidades possuam demonstrações contábeis anualmente auditadas por auditor independente registrado na CVM.

## CAPÍTULO VI. REGRAS DE SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

**Artigo 21.** A Administradora e/ou a Gestora podem renunciar à administração ou a gestão do Fundo, respectivamente, desde que a Administradora convoque, no mesmo ato, Assembleia de Cotistas, a se realizar em 15 (quinze) dias contados da convocação, para decidir sobre sua substituição ou sobre a liquidação do Fundo, sendo facultada a convocação da Assembleia de Cotistas a cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

**Parágrafo 1º** No caso de renúncia, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

**Parágrafo 2º** Caso o prestador de serviço essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo acima, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM, bem como, no caso da Administradora, até a averbação descrita no parágrafo acima.

**Parágrafo 3º** O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia de Cotistas.

**Artigo 22.** Adicionalmente ao acima, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser**: (a)** destituídas por deliberação em Assembleia de Cotistas; ou **(b)** descredenciamento.

**Parágrafo 1º** No caso de descredenciamento de prestador de serviço essencial, a Superintendência da CVM competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata este artigo.

**Parágrafo 2º** Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



seja substituído pela Assembleia de Cotistas, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

**Artigo 23.** A remuneração da Administradora e da Gestora serão preservadas pelo tempo completo de suas respectivas atuações, devendo ser pagas normalmente até a finalização do vínculo efetivamente.

**Artigo 24.** No caso de alteração de prestador de serviço essencial, a Administradora e/ou a Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação exigida pela regulamentação aplicável, nos termos do artigo 130 da Resolução CVM nº 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

## CAPÍTULO VII. CUSTÓDIA

**Artigo 25.** A **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** é a responsável pela prestação dos serviços de custódia, controladoria e escrituração de Ativos do Fundo ("Custodiante").

## CAPÍTULO VIII. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**Artigo 26.** O Fundo tem como objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos seus Cotistas pela valorização de suas Cotas realizada por meio da aplicação preponderante de seu Patrimônio Líquido na aquisição de empreendimentos imobiliários (nos termos descritos no Anexo), bem como, outros títulos e valores mobiliários, conforme definições e limites descritos no Anexo.

**Artigo 27.** Em caráter suplementar ao objeto de investimento target, a Gestora também sempre poderá realizar investimento em: **(a)** outros Ativos, inclusive em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos; e **(b)** cotas de fundos de investimento, abertos ou fechados, para fins de gestão de caixa e liquidez, observadas as regras de enquadramento exigidas na regulamentação e os critérios de composição de Carteira estabelecidos neste Regulamento e no Anexo.

**Artigo 28.** **Além disso, também será possível efetuar investimentos nos seguintes ativos: direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento de geração de energia elétrica , por meio de aquisição destes Imóveis Alvo para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados.**

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



**Artigo 29.** **Não há garantia de que o Fundo gozará do tratamento tributário aplicável aos fundos de investimento de longo prazo, não assumindo a Gestora e nem a Administradora, portanto, qualquer compromisso nesse sentido**.

## CAPÍTULO IX EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA

**Artigo 30.** As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido. O Fundo será de Classe Única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175 e as disposições da CVM acerca das regras de transição, adaptação e vigência da referida normativa e determinados dispositivos específicos.

**Artigo 31.** As Cotas serão escriturais, mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas.

**Parágrafo 1º** A qualidade de Cotista se caracteriza pela abertura da conta de depósito em seu nome.

**Parágrafo 2º** Para o cálculo do número de Cotas a que tem direito o Cotista, não serão deduzidos do valor entregue à Administradora quaisquer taxas ou despesas.

**Parágrafo 3º** As Cotas serão distribuídas pela Administradora.

**Parágrafo 4º** Será admitida a colocação parcial das Cotas, não havendo valor mínimo para as oferta, a não ser que disposto de forma diversa no respectivo Anexo.

**Parágrafo 5º** É permitida a aquisição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas.

**Artigo 32** Desde que respeitado o público alvo estabelecido neste Regulamento e no Anexo e observadas as condições descritas neste Regulamento, no Anexo e na legislação e regulamentação aplicável, as Cotas poderão ser objeto de transferências através de negociações privadas mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, sendo que as Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas, observada execções regulamentares.

**Parágrafo 1º** Na hipótese de negociação privada de Cotas: **(i)** a transferência de titularidade para a conta de depósito do novo cotista e o respectivo pagamento do preço será processado pela Administradora somente após a verificação, pelo intermediário que representa o adquirente, da condição de

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



investidor profissional do novo cotista; e **(ii)** os Cotistas serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas Cotas.

**Parágrafo 2º** Na transferência de titularidade das Cotas fora de bolsa ou mercado de balcão organizado, o alienante deverá apresentar o documento de comprovação da respectiva quitação tributária inerente à operação.

**Parágrafo 3º** Os cessionários de Cotas deverão aderir aos termos e condições do Fundo, por meio da assinatura e entrega, à Administradora, dos documentos por esta exigidos e necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como Cotista do Fundo.

**Artigo 33.** Ao subscrever Cotas do Fundo, o Cotista deverá assinar: **(a)** Termo de Adesão e Ciência de Risco; e **(ii)** o respectivo Boletim de Subscrição, o qual, por sua vez, deverá regular as chamadas de capital, observados os termos deste Regulamento.

**Artigo 34.** Sem prejuízo do disposto acima, fica estabelecido que chamadas de capital para pagamentos de eventuais indenizações devidas pelo Fundo bem como para pagamentos de quaisquer encargos e até mesmo para recomposição de reservas estabelecidas neste Regulamento e/ou no Anexo poderão ser realizadas a qualquer tempo, observado o limite do valor subscrito.

**Artigo 35.** Ficará constituído em mora o Cotista que não realizar a integralização das Cotas nas condições previstas neste Regulamento, no Anexo, no Boletim de Subscrição e nos demais documentos do Fundo, desde que tal inadimplência não seja sanada em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação sobre o referido inadimplemento enviada pela Administradora ao Cotista inadimplente.

**Parágrafo 1º** O Cotista declara conhecimento e concorda que quaisquer pagamentos devidos em decorrência das obrigações acordadas em conformidade com seu compromisso de subscrição e integralização e com este Regulamento e seu Anexo são essenciais, e o inadimplemento de tais obrigações pelo Cotista causará danos ao Fundo e seus prestadores de serviços. Dessa forma, acorda-se que sobre o valor inadimplido incidirão juros moratórios equivalentes a 15% (quinze por cento) ao ano, pro rata die, contados a partir da data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme determinado no Compromisso de Investimento.

**Parágrafo 2º** Na ocorrência de um evento de inadimplemento, a Administradora, em sua discricionariedade, pode tomar quaisquer das medidas abaixo, individualmente ou em conjunto:

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



**(a)** Suspender direitos políticos, patrimoniais e econômicos do Cotista inadimplente enquanto perdurar o inadimplemento;

**(b)** Deduzir de quaisquer distribuições a que o Cotista inadimplente faz ou fará jus, ou constituir reserva nos valores necessários para fazer frente ao pagamento dos valores devidos pelo Cotista inadimplente, incluindo o pagamento de juros moratórios, ou ainda quaisquer outras despesas devidas em conformidade com este Regulamento; ou

**(c)** Tomar medidas judiciais cabíveis para recuperar o valor devido.

**Parágrafo 3º** Adicionalmente ao acima, é permitido que a Gestora contraia empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

**Parágrafo 4º** Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios incorridos pela Administradora, Gestora ou pelo Fundo em relação à inadimplência do Cotista deverão ser suportadas por tal Cotista integralmente.

**Artigo 36.** A integralização das cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis

**Parágrafo 1º** A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM nº 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

**Parágrafo 2º** A aprovação do laudo pela Assembleia de Cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas.

**Parágrafo 3º** A Administradora deve tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

**Parágrafo 4º** A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo estabelecido neste Regulamento ou no documento de aceitação da oferta, aplicando-se, em acréscimo ao art. 78 da parte geral da Resolução CVM nº 175, o artigo 18 do Anexo Normativo III e, no que couber, os arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404, de 1976.

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



**Parágrafo 5º** O avaliador deve apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

**Parágrafo 6º** As avaliações devem observar, ainda, as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

**Parágrafo 7º** Em acréscimo às possibilidades previstas no artigo 113 da parte geral da Resolução, a Classe de Cotas destinada exclusivamente a investidores qualificados ou profissionais, pode dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da aprovação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

## CAPÍTULO X. AMORTIZAÇÃO E RESGATE FINAL

**Artigo 37.** A amortização e o resgate final de Cotas poderão ser realizados: **(i)** em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito na conta corrente do Fundo, Transferência Eletrônica Disponível – TED; **(ii)** qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen; e **(iii)** por entrega em Ativos, observadas as regras dispostas neste Regulamento e no Anexo.

**Parágrafo 1º** A amortização será determinada pela Gestora à Administradora e/ou pela Assembleia de Cotistas, conforme o caso, observadas as regras previstas nos parágrafos abaixo e no Anexo.

**Parágrafo 2º** Nos casos em que seja permitida a entrega em Ativos, deverão ser observados os parâmetros estabelecidos neste Regulamento, no Anexo e na regulamentação aplicável.

**Artigo 38** Na hipótese de o dia da efetivação do resgate final ou de amortização de Cotas coincidir com feriado nacional, bancário ou ainda feriados estaduais, municipais e bancários na sede da Administradora e/ou Custodiante, os valores correspondentes serão pagos ao(s) Cotista(s) no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota na data do efetivo pagamento.

## CAPÍTULO XI. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

**Artigo 39.** Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

**(a)** Tomar anualmente, no prazo máximo de 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe;

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



**(b)** A substituição de Prestador de Serviços Essenciais;

**(c)** A emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, sem prejuízo da possibilidade prevista no Anexo;

**(d)** A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe de Cotas;

**(e)** A alteração do Regulamento, ressalvadas as exceções regulamentares;

**(f)** O Plano de Resolução de Patrimônio Líquido Negativo;

**(g)** O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;

**(h)** Deliberar sobre o Prazo de Duração do Fundo e/ou da Classe;

**(i)** Salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

**(j)** Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

**(k)** Eleição e destituição de representante dos cotistas, bem como a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

**(l)** Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III; e

**(m)** Alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e, caso o fundo conte com um gestor na qualidade de prestador de serviços essenciais, à taxa de gestão.

**Parágrafo Único** A alteração do Regulamento no tocante a matéria que seja comum a todas as Classes de Cotas deve ser deliberada pela Assembleia de Cotistas.

**Artigo 40.** Caso o Fundo possua ou venha a possuir Classes de Cotas e os Cotistas de determinada Classe deliberem pela substituição de Prestador de Serviços Essenciais, tal Classe deve ser cindida do Fundo.

**Artigo 41.** Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de cotas, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo previsto nas regras específicas de cada categoria de Fundo de investimento.

**Parágrafo 1º** A Assembleia de Cotistas, nesses casos, somente podem ser realizadas, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do auditor independente, conforme aplicável.

**Parágrafo 2º** A Assembleia de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



pode dispensar o prazo estabelecido no parágrafo 1º acima.

**Parágrafo 3º** As demonstrações contábeis 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.

**Artigo 42.** A Convocação da Assembleia de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista da Classe convocada e disponibilizada nas páginas da Administradora, Gestora e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores, em regra, com antecedência mínima, na primeira convocação, de:

**(a)** No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
**(b)** No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

**Parágrafo 1º** A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas.

**Parágrafo 2º** 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.

**Parágrafo 3º** O pedido acerca do parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

**Parágrafo 4º** O percentual previsto no parágrafo 2º acima deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

**Parágrafo 5º** A convocação da Assembleia de Cotistas deve:

**(a)** Enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais que haja matéria que dependa de deliberação da Assembleia de Cotistas;
**(b)** Constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



Assembleia de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Cotistas ser parcial ou exclusivamente eletrônica;

**(c)** Indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas; e

**(d)** Quando a participação do Cotista se der por meio de sistema eletrônico, a convocação conterá as informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

**Parágrafo 6º** Na mesma data da convocação, serão disponibilizadas todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias pela Administradora:

**i.** Em sua página na rede mundial de computadores;

**ii.** Na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

**iii.** Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo 8º** Nas assembleias ordinárias, as informações acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**Parágrafo 9º** Sempre que a assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o caput incluem: I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III; e II – as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175.

**Parágrafo 10º** Caso Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 3º do artigo 13 do Anexo Normativo III, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 4º do referido artigo 13, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Parágrafo 11º** A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



**Parágrafo 12º** A Administradora observará, também, os prazos especiais aplicáveis para distribuição por conta e ordem.

**Artigo 43.** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes, cabendo a cada Cota um voto.

**Parágrafo 1º** Não obstante o acima, as deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos itens “d”, “e”, “f”, “j”, “k”, “l”, “m” e “n” dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 2º** Os percentuais acima mencionados 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.

**Parágrafo 3º** Além das hipóteses previstas no § 1º do artigo 78 da parte geral da Resolução CVM nº 175, 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 artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

**Parágrafo 4º** Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

**Parágrafo 5º** No caso de representação do Cotista por procuração, deverá o procurador possuir mandato com poderes específicos para a representação do Cotista em Assembleia de Cotistas, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pela Administradora.

**Parágrafo 6º** Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

**(a)** O prestador de serviço, essencial ou não;
**(b)** Os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
**(c)** Partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
**(d)** O Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou Subclasse

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



no que se refere à matéria em votação; e

**(e)** O Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

**Parágrafo 7º** Não se aplica a vedação acima disposta nos seguintes casos:

**(a)** Quando os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na Classe ou Subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos "a" a "e" do parágrafo 6º acima; ou

**(b)** Quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma Classe ou Subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

**Parágrafo 8º** É dever do Cotista, previamente ao início das deliberações em sede de Assembleia de Cotistas, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

**Artigo 44.** A Assembleia de Cotistas poderá ocorrer de forma presencial, eletrônica, híbrida e por intermédio de consulta formal. Em todos os casos, os elementos mínimos de convocação e demais regras devem ser observados integralmente.

**Parágrafo 1º** Adicionalmente ao acima, nos casos em que seja realizada a consulta formal aos Cotistas, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) dirigido pela Administradora a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no Boletim de Subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos neste Regulamento. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável, deste Regulamento e das orientações da CVM.

**Artigo 45.** O resumo das decisões da Assembleia de Cotistas deve ser disponibilizado aos Cotistas da respectiva Classe de Cotas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia de Cotistas.

**Artigo 46.** O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer:

**(a)** Exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



administradora de mercados organizados em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

**(b)** For necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou

**(c)** Envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

**Parágrafo Único** As alterações nos itens "a" e "b" acima devem ser comunicadas aos Cotista no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas e as alterações do item "c" devem ser, por sua vez, comunicadas aos Cotistas imediatamente.

## CAPÍTULO XII. EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

**Artigo 47.** A Classe poderá ser liquidada por deliberação da Assembleia de Cotistas, convocada especialmente para esse fim ou, caso de não existam Cotas em circulação, por deliberação da Administradora. Os demais procedimentos quanto a liquidação da Classe, Eventos de Avaliação, Eventos de Liquidação Antecipada seguem descritos no Anexo da Classe.

## CAPÍTULO XIII. ENCARGOS DO FUNDO

**Artigo 48.** Constituem encargos do Fundo, além da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão prevista neste Regulamento e no Anexo, que lhe podem ser debitadas diretamente:

**(a)** Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

**(b)** Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM Nº 175 e seus Anexos Normativos;

**(c)** Despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;

**(d)** Honorários e despesas do auditor independente;

**(e)** Emolumentos e comissões pagas sobre as operações do Fundo;

**(f)** Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

**(g)** Honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

**(h)** Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



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;

**(i)** Despesas relacionadas ao exercício do direito de voto de Ativos do Fundo;

**(j)** Despesas com a realização de Assembleias de Cotistas, sendo considerado, inclusive, o valor por hora da Administradora de R$ 500,00 (quinhentos reais);

**(k)** Despesas inerentes à à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação;

**(l)** Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da Carteira;

**(m)** Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da Carteira de Ativos, caso aplicável;

**(n)** No caso de classe fechada, se for o caso, as despesas inerentes à: **(i)** distribuição primária de cotas; e **(ii)** admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

**(o)** Royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;

**(p)** Montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, Performance ou Gestão, observado o disposto no artigo 99 da Resolução CVM nº 175;

**(q)** Taxa máxima de distribuição;

**(r)** Despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

**(s)** Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas;

**(t)** Despesas com a contratação de agência classificadora de risco de crédito, se houver;

**(u)** Despesas com Conselhos Consultivos e Comitês tão somente quando constituído com o objetivo de fiscalizar ou supervisionar as atividades exercidas por prestador de serviços essencial;

**(v)** Taxa de Performance;

**(w)** Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

**(x)** Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do artigo 27 do Anexo Normativo III;

**(y)** Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

**(z)** Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e

**(aa)** Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III;

**(bb)** Taxa Máxima de Custódia.

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



**Parágrafo 1º** A despesa mencionada no item "u" acima somente é considerada como encargo do Fundo com a condição estipulada, sendo que Conselhos Consultivos e Comitês constituídos por iniciativa de prestador de serviço essencial, não são considerados como encargos do Fundo, podendo, no entanto, os respectivos membros serem remunerados com parcela da Taxa de Administração ou Gestão, conforme o caso.

**Parágrafo 2º** Os encargos relacionados à admissão das cotas à negociação em mercado organizado devem ser arcados pelos subscritores das cotas que serão admitidas à negociação.

**Artigo 49.** Quaisquer despesas não previstas no Artigo acima como encargos do Fundo devem correr por conta do prestador de serviço essencial que a tiver contratado.

## CAPÍTULO XIII. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

**Artigo 50.** O exercício social do Fundo e da Classe tem duração de 1 (um) ano-calendário, encerrando-se sempre em 31 de dezembro, quando devem ser levantadas as demonstrações contábeis do Fundo e, se houver, de suas Classes de Cotas, todas relativas ao mesmo período findo.

**Artigo 51.** O Fundo e a Classe devem ter escrituração contábil única, mas deverão ser segregadas entre si, assim como das demonstrações contábeis da Administradora e da Gestora.

**Artigo 52.** As demonstrações financeiras anuais do Fundo e da Classe estão sujeitas às normas contábeis expedidas pela CVM, incluindo a Instrução CVM 489 e serão auditadas por auditor independente registrado na CVM.

**Parágrafo Único** No caso de Fundo e/ou Classe em funcionamento há menos de 90 (noventa) dias, não será obrigatória a auditoria referenciada acima.

## CAPÍTULO XIV. INFORMAÇOES OBRIGATÓRIAS, INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E ARMAZENAMENTO

**Artigo 53.** A Administradora e a Gestora prestarão todas as informações e documentos exigidos, no prazo respectivo de cada obrigação específica, nos termos da regulamentação aplicável, da parte geral deste Regulamento e do Anexo, bem como em qualquer outra norma que seja oponível às suas atividades.

**Parágrafo 1º** As informações periódicas e eventuais serão divulgadas na página da Administradora na rede mundial de computadores (www.idsf.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, assim

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



como mantidas disponíveis para os Cotistas.

**Parágrafo 2º** Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da Carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos Cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos prestadores de serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

**Artigo 54.** Todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM nº 175, bem como neste Regulamento, no Anexo em eventuais outras normas aplicáveis, assim como as comunicações ocorridas entre os Cotistas e a Administradora quando da Assembleia de Cotistas, devem ser mantidos pelo prestador de serviço responsável pelos documentos e informações, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado organizado no qual as cotas estejam admitidas à negociação.

**Artigo 55.** As imagens digitalizadas são admitidas em substituição aos documentos originais, nos termos da legislação que dispõe sobre a elaboração e o arquivamento de documentos públicos e privados em meios eletromagnéticos, e com a regulamentação que estabelece a técnica e os requisitos para a digitalização desses documentos.

**Parágrafo Único** O documento de origem pode ser descartado após sua digitalização, exceto se apresentar danos materiais que prejudiquem sua legibilidade.

## CAPÍTULO XV. FATO RELEVANTE

**Artigo 56.** A Administradora divulgará qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos Ativos integrantes da Carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente a Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

**Parágrafo 1º** Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas. Além disso, são exemplos de fatos potencialmente relevantes as seguintes hipóteses trazidas expressamente na Resolução CVM nº 175:

**(a)** Alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



Cotistas;

**(b)** Contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;

**(c)** Contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no Regulamento;

**(d)** Mudança na classificação de risco atribuída à Classe ou Subclasse de Cotas;

**(e)** Alteração de Prestador de Serviço Essencial;

**(f)** Fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe de cotas;

**(g)** Alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;

**(h)** Cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; e

**(i)** Emissão de Cotas de Classe fechada.

**Parágrafo 2º** Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos Ativos da Carteira deve ser:

**(a)** Comunicado a todos os Cotistas da Classe afetada;

**(b)** Informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;

**(c)** Divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e

**(d)** Mantido nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores.

**Parágrafo Único** Os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe de Cotas ou dos Cotistas.

## CAPÍTULO XVI. FATORES DE RISCO

**Artigo 57.** O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento no Fundo. Neste sentido, ressalta-se que não obstante o emprego pela Administradora e pela Gestora de plena diligência e da boa prática de administração e gestão do Fundo, da estrita observância da política de investimento definida neste Regulamento, das regras legais e regulamentares aplicáveis à sua administração e gestão, o Fundo estará sujeito aos riscos inerentes aos bens e direitos integrantes de sua Carteira, além dos fatores de risco identificados abaixo.

**(a) Riscos de Mercado**

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado – Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira do Fundo seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido e, consequentemente, a prejuízos a seus Cotistas.

**(b) Risco de Liquidez**

A natureza deste Fundo traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da Carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeito a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em Carteira, situação em que o Fundo poderá não estar apto a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas também dos demais Ativos da Carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aportem novos recursos no Fundo, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais Ativos.

**(c) Risco de Concentração**

Considerando que a política de investimento do Fundo possibilita exposição significativa de concentração em poucos Ativos e poucos emissores ou até em um mesmo Ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ourendimento dos Ativos da Carteira do Fundo e dos Fundos Investidos. Nestes casos, a Gestora, na qualidade de gestora do Fundo ou dos Fundos Investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira do Fundo ou dos Fundos Investidos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota do Fundo e/ou dos Fundos Investidos. Este Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

**(d) Risco de Alocação**

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



A Gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pelo Fundo.

**(e) Risco de Crédito**

Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos Cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados do Fundo e, eventualmente, na rentabilidade das Cotas.

**(f) Insuficiência de recursos no momento da liquidação do Fundo**

O Fundo poderá ser antecipadamente liquidado conforme o disposto na neste Regulamento. Ocorrendo a liquidação, o Fundo pode não dispor de recursos para pagamento aos Cotistas. Neste caso, o pagamento aos Cotistas ficaria condicionado à venda dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer o Patrimônio Líquido ou, ainda, o resgate de Cotas em Ativos, exclusivamente nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo. Em todas as situações descritas, os Cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.

## CAPÍTULO XVIII. TRANSFORMAÇÃO, INCORPORAÇÃO, FUSÃO E CISÃO

**Artigo 58.** Os imóveis integrantes da Carteira das Classes de Cotas objeto de fusão, incorporação ou cisão devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

**Artigo 59.** Em acréscimo ao disposto no Capítulo XII da parte geral da Resolução CVM nº 175, nas operações de que trata este Capítulo cabe à Administradora:

**(a)** demonstrar a compatibilidade da Classe de Cotas que será incorporada, fundida, cindida ou transformada com a política de investimento daquela que resultará de tais operações;

**(b)** Indicar os critérios de avaliação adotados quanto aos ativos existentes nas

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



classes de cotas envolvidas, bem como o impacto dessa avaliação no valor do patrimônio de cada Classe de Cotas;

**(c)** Descrever os critérios utilizados para atribuição de cotas aos participantes das Classes de Cotas que resultarem das operações; e

**(d)** Identificar as alterações no prospecto e no regulamento que resultarem da operação.

## CAPÍTULO XIX. DISPOSIÇÕES GERAIS E REGRAS DE SOLUÇÕES DE CONTROVÉRSIAS

**Artigo 60.** As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM nº 175 ou este Regulamento e seu Anexo exijam “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização”, poderão ser enviadas ou disponibilizadas por meio eletrônico aos Cotistas e demais destinatários que sejam necessários.

**Parágrafo 1º** A obrigação prevista acima será considerada cumprida na data em que a informação ou documento é tornada acessível para o Cotista.

**Parágrafo 2º** Nas hipóteses em que se exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que estas se materializem por meio eletrônico.

**Parágrafo 3º** Caso de interesse do Cotista e mediante solicitação formal e prévia, com antecedência mínima razoável ao atendimento do pedido, as informações e documentos poderão ser enviados por meio físico ao Cotista que fez a solicitação, hipótese na qual todos os custos de envio serão suportados exclusivamente e antecipadamente, pelo Fundo e/ou pelo Cotista que fizer a solicitação.

**Artigo 61.** Caso o Cotista não tenha comunicado a Administradora a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a Administradora ficará, nos termos da regulamentação aplicável, exonerada do dever de envio das informações e comunicações, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

**Parágrafo Único** A Administradora preservará a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar o resgate ou amortização total de suas Cotas, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIII deste Regulamento.

**Artigo 62.** A parte geral deste Regulamento, bem como seu Anexo e respectivos Suplementos são partes integrantes de um mesmo documento, devendo, assim, serem interpretados conjuntamente.

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



**Parágrafo Único** Em caso de conflito entre as disposições da parte geral do Regulamento e dos Anexos ou dos Suplementos, deverá prevalecer as regras da parte geral do Regulamento. No entanto, em caso de conflito entre os Anexos e os Suplementos, prevalecerá as disposições do Anexo.

**Artigo 63.** Este Regulamento será regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

**Artigo 64.** Em caso de qualquer controvérsia das regras presentes neste Regulamento, no Anexo, no Suplemento e/ou em quaisquer outros documentos do Fundo e/ou de sua Classe, fica eleito, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo.

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA

ID SERVIÇOS FINANCEIROS CTVM

**ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO FII ATLAS**
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**
**CNPJ/MF nº 52.356.865/0001-99**

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do **FII ATLAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, dele fazendo parte e devendo sempre ser interpretado em conjunto. Adicionalmente, destaca-se que mediante a aprovação dos Prestadores de Serviços Essenciais, observada a necessidade de realização das demais adaptações necessárias ao presente Regulamento e ao respectivo Anexos, a partir da entrada em vigor das regras específicas da Resolução CVM nº 175 com prazo de vigência a partir de 2024, como, por exemplo o artigo 5º da Resolução CVM nº 175, o Fundo poderá criar diferentes Classes de cotas, com patrimônio segregado, e respectivas Subclasses.

Considerando o acima e as manifestações da CVM acerca do processo de adaptação, transição e vigência da Resolução CVM nº 175, destaca-se que este fundo, neste momento, e considerando o disclaimer de eficácia de determinadas disposições e, principalmente, está sendo interpretado como de Classe Única para todos os efeitos. Os efeitos decorrentes dessa disposição e das adaptações futuras que serão realizadas a partir de 2024 são aqueles referenciados pela própria CVM, conforme disposições e manifestações destacadas.

## CAPÍTULO I. REGIME, FORMA DE CONSTITUIÇÃO E OBJETIVO DA CLASSE ÚNICA

**Artigo 01.** Este Fundo detém, atualmente, apenas uma única Classe de Cotas, sendo esta Classe da categoria ANBIMA "Multiestratégia – Gestão Ativa - Multicategoria" e possuindo como objetivo a valorização de suas Cotas pela aplicação preponderante em Ativos Imobiliários.

**Artigo 02.** A Classe Única deste Fundo é constituida sob a forma de condomínio fechado..

## CAPÍTULO II. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE ÚNICA

**Artigo 03.** Esta Classe Única é restrita e destina-se a receber aplicações, exclusivamente, de investidores classificados como profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, da Resolução CVM 175 e das demais normas aplicáveis.

**Parágrafo 1º** O enquadramento do Cotista no Público-Alvo será verificado, pelo Distribuidor, no ato do ingresso do Cotista, sendo certo que o posterior desenquadramento não implicará a exclusão do Cotista da Classe.

**Parágrafo 2º** Antes de tomar a decisão de realizar investimento nesta Classe, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente todas as

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



informações disponíveis neste Anexo e na parte geral do Regulamento, incluindo, ainda e sem limitação, os demais documentos da Classe, como, por exemplo, o Termo de Ciência e Adesão, para avaliar, de forma consciente, os riscos descritos neste Anexo e na parte geral do Regulamento, aos quais estará sujeito.

## CAPÍTULO III. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

**Artigo 04.** Esta Classe goza de Prazo de Duração indeterminado, apenas sendo liquidada, portanto, por força dos eventos de liquidação dispostos neste Anexo.

## CAPÍTULO IV. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DA CLASSE ÚNICA

**Artigo 05.** A Classe possui 2 (dois) prestadores de serviços essenciais, a saber: **(a)** Administradora; e **(b)** Gestora da Classe, devidamente identificadas nos artigos abaixo. Além dos Prestadores de Serviços Essenciais, a Classe poderá contar com outros prestadores de serviços, conforme disposto na parte Geral do Regulamento e neste Capítulo.

**Artigo 06.** A Classe é administrada pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.

**Artigo 07.** A Classe é gerida pela **GESTORA DE RECURSOS ID - GRID LTDA**.

**Artigo 08.** Adicionalmente aos Prestadores de Serviços Essenciais, a **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, também prestará as atividades de controladoria, escrituração e custódia.

**Artigo 09.** A Administradora disponibiliza aos seus Cotista a relação completa de todos os prestadores de serviços da Classe na sua página da rede mundial de computadores (www.idsf.com.br).

**Artigo 10.** Nos termos do artigo 1.368-D do Código Civil, destaca-se que a responsabilidade dos prestadores de serviços da Classe, perante o condomínio e entre si, estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade. Neste sentido, as obrigações deverão sempre ser analisadas sob o prisma do centro de responsabilidade particular de cada prestador de serviços, cada qual em sua esfera de atuação, nos termos da regulamentação aplicável.

**Artigo 11.** Adicionalmente ao disposto acima, cumpre destacar que a responsabilidade dos prestadores de serviços da Classe é de meio, ou seja, não há responsabilidade pelo não atingimento de parâmetros de rentabilidade ou qualquer outro referencial previsto neste Anexo, na parte geral do Regulamento e demais

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



documentos do Fundo, da Calsse e de sua oferta, sendo a obrigação dos prestadores de serviços atuar com probidade e empregando os melhores esforços em suas atividades. Não há assim, qualquer garantia e/ou promessa de garantia pela Administradora e/ou pela Gestora sobre qualquer rentabilidade e/ou projeção do Fundo e/o da Classe.

## CAPÍTULO V. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

**Artigo 12.** A Taxa de Administração da Classe, a ser paga à Admintradora pelos serviços prestados à Classe, corresponde a 0,15% a.a. (zero vírgula quinze por cento ao ano) calculado sobre o valor total do Patrimônio Líquido da Classe, respeitado o valor mínimo de R$ 7.000,00 (sete mil reais).

**Parágrafo 1º** A Taxa de Administração deverá ser paga à Administradora, mensalmente, até o 5º Dia Útil do mes subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo Dia Útil, à base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos).

**Parágrafo 2º** A Taxa de Administração será reajustada anualmente, pela variação positiva do IPCA do período.

**Artigo 13.** A Taxa de Gestão da Classe, a ser paga à Gestora pelos serviços prestados à Classe, corresponde ao valor mínimo de 0,15% a.a. (zero vírgula quinze por cento ao ano) calculado sobre o valor total do Patrimônio Líquido da Classe, respeitado o valor mínimo de R$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais).

**Parágrafo 1º** A Taxa de Gestão deverá ser paga à Administradora, mensalmente, até o 5º Dia Útil do mes subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo Dia Útil, à base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos).

**Parágrafo 2º** A Taxa de Gestão será reajustada anualmente, pela variação positiva do IPCA do período.

**Artigo 14.** A Classe não goza de cobrança de Taxa de Performance e/ou de qualquer Taxa de Saída ou Taxa de Ingresso.

**Artigo 15.** A Taxa de Custódia da Classe está englobada na Taxa de Administração.

**Artigo 16.** A Taxa de Distribuição da Classe está englobada na Taxa de Administração.

**Artigo 17.** A remuneração do Consultor Especializado pelos serviços prestados à Classe, corresponde ao valor mínimo de 0,20% a.a. (zero vírgula vinte por cento ao ano) calculado sobre o valor total do Patrimônio Líquido da Classe,

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



respeitado o valor mínimo de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

**Parágrafo 1º** A remuneração deverá ser paga, mensalmente, até o 5º Dia Útil do mes subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo Dia Útil, à base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos).

**Parágrafo 2º** A remuneração será reajustada anualmente, pela variação positiva do IPCA do período.

**Artigo 18.** A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

## CAPÍTULO VI. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**Artigo 19.** A Classe tem como objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos seus Cotistas pela valorização de suas Cotas realizada por meio da aplicação preponderante de seu Patrimônio Líquido em empreendimentos imobiliários, que poderá ser realizado por meio da aquisição dos seguintes Ativos Imobiliários:.

**(a)** Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
**(b)** Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
**(c)** Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
**(d)** Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
**(e)** Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
**(f)** Cotas de outros FII;
**(g)** Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
**(h)** Letras hipotecárias;
**(i)** Letras de crédito imobiliário; e
**(j)** Letras imobiliárias garantidas.

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



**Parágrafo 1º** Quando o investimento da Classe de Cotas se der em projetos de construção, cabe a Administradora, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

**Parágrafo 2º** A Administradora, em nome do FII, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

**Parágrafo 3º** Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175.

**Parágrafo 4º** Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários devem respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175, considerando as exceções aplicáveis ao público-alvo da Classe.

**Parágrafo 5º** Adicionalmente ao acima, não se aplicam os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros aos seguintes ativos:

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

**Parágrafo 6º** Considerando a classificação ANBIMA, destaca-se que a Classe não possui localização geográfica pré-definida.

**Parágrafo 7º** O incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento que componha a Carteira poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, até a totalidade das Cotas, com as consequências tributárias inerentes, inclusive e a depender da situação, com a tributação por equiparação de pessoa jurídica.

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



**Artigo 20.** Uma vez integralizadas as cotas objeto da oferta pública, a parcela do patrimônio que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras constante do prospecto, não estiver aplicada em ativos imobiliários, deve ser aplicada em:

**(a)** Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe de Cotas; e
**(b)** Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

**Parágrafo Único** A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

**Artigo 21.** A Classe poderá ter alta concentração na aquisição de Ativos para a sua Carteira, podendo, inclusive, ser de um único emissor.

**Artigo 22.** A Gestora poderá avaliar oportunidades de investimento que interessem para Classe e, simultaneamente, a outras classes ou fundos de investimento sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a alocação dessas oportunidades e a proporção do investimento a ser feito por cada interessado. Para esse fim, a Gestora pode considerar, entre outros fatores: (i) a política de investimento de cada Classe e/ou do Fundo e das demais classes e/ou dos demais fundos de investimento sob sua gestão; (ii) a composição das respectivas carteiras; (iii) a liquidez do Fundo, da Classe e das das classes e demais fundos de investimento no momento do investimento; (iv) os efeitos do investimento sobre o perfil de risco do Fundo, da Classe, das demais classes e demais fundos de investimento; e (v) a relação risco e retorno do investimento.

**Parágrafo Único** A Gestora poderá, ainda, sugerir que certas oportunidades de investimento que vier a analisar sejam alocadas, total ou parcialmente, a terceiros coinvestidores, caso julgue, a seu exclusivo critério, que investir nessas oportunidades, total ou parcialmente, não é de interesse da Classe, tendo em vista, por exemplo, a necessidade de diversificação da Carteira e os fatores mencionados acima.

**Artigo 23.** **Não há garantia de que a Classe terá o tratamento tributário equivalente ao que atualmente se aplica aos fundos de longo prazo, não assumindo a Gestora e nem a Administradora, portanto, qualquer compromisso nesse sentido**.

## CAPÍTULO VII. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



**Artigo 24.** As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido. O Fundo será de Classe Única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175 e as disposições da CVM acerca das regras de transição, adaptação e vigência da referida normativa e determinados dispositivos específicos.

**Artigo 25.** As Cotas serão escriturais, mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas.

**Parágrafo 1º** A qualidade de Cotista se caracteriza pela abertura da conta de depósito em seu nome.

**Parágrafo 2º** Para o cálculo do número de Cotas a que tem direito o Cotista, não serão deduzidos do valor entregue à Administradora quaisquer taxas ou despesas.

**Parágrafo 3º** As Cotas serão distribuídas pela Administradora.

**Parágrafo 4º** Será admitida a colocação parcial das Cotas, não havendo valor mínimo para as oferta, a não ser que disposto de forma diversa no respectivo Anexo.

**Parágrafo 5º** É permitida a aquisição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas.

**Parágrafo 6º** As Cotas do Fundo (i) são de Classe Sênior e Classe Subordinada, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio, (iii) não são resgatáveis e (iv) terão forma escritural e nominativa.

**Parágrafo 7º** As Cotas Seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns: I. prioridade de pagamento de rendimentos em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto neste Regulamento; II. valor unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) na data da 1ª emissão de Cotas Seniores, sendo que as Cotas Seniores emitidas posteriormente terão seu valor unitário de emissão calculado com base na alínea abaixo; III. valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento; e IV. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota Sênior corresponderá 1 (um) voto.

**Parágrafo 8º** As Cotas Seniores possuem rentabilidade alvo equivalente a atualização pelo IPCA acrescido de 5% (cinco por cento) ao ano sobre o valor aplicado, em relação às Cotas Subordinadas.

**Parágrafo 9º** As Cotas Subordinadas têm as seguintes características,

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



vantagens, direitos e obrigações comuns: I. subordinam-se às Cotas Seniores para efeito de pagamento de rendimentos, observado o disposto neste Regulamento; II. valor unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) na data da 1ª emissão de Cotas Subordinadas, sendo que as Cotas Subordinadas emitidas posteriormente terão seu valor unitário de emissão calculado com base na alínea abaixo; III. valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento; e IV. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota Subordinada corresponderá 1 (um) voto.

**Parágrafo 10º** As Cotas Subordinadas não possuem rentabilidade definida.

**Parágrafo 11º** As Cotas Subordinadas deverão representar, no mínimo, 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido da Classe.

**Parágrafo 12º** O patrimônio inicial estimado da Classe será de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), divididos em 50.000 (cinquenta mil) Cotas Subordinadas, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Cada classe de Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicosidênticos.

**Parágrafo 13º** Fica facultada a subscrição parcial das Cotas Subordinadas integrantes da primeira emissão descrita no caput do presente artigo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observada a quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas Subordinadas, ou seja, de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

**Parágrafo 14º** O valorde cada Cota Sênior em circulação possui um benchmark de rentabilidade, no longo prazo, correspondente a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acrescido do percentual de 5% (cinco por cento) ao ano. Este benchmark não caracteriza promessa ou garantia de rentabilidadepeloAdministrador,peloGestore/oupeloConsultorEspecializado.

**Parágrafo 15º** Em todo dia útil, após a incorporação dos resultados descritos acima, o valor patrimonial das Cotas Subordinadas será o eventual excedente decorrente da valorização da carteira do Fundo.

**Parágrafo 16º** Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas de qualquer classe por proposta do Administrador, até 500.000 (quinhentas mil)

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



CotasSenioresе500.000(quinhentasmil)CotasSubordinadas ("CapitalAutorizado").

**Parágrafo 17º** Os Cotistas terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo. O direito de preferência deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na assembleia geral que aprovar a nova emissão.pelo Administrador. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) dias da data da Assembleia que deliberar pela nova emissão.

**Parágrafo 18º** A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação, no mesmo prazo estabelecido para a integralização em moeda corrente nacional, a ser elaborado por uma das seguintes Empresas de Avaliação: • Consult Soluções Patrimoniais e Avaliações; • York & Partners Fair Oppinion Consultoria; ou • Empresa de avaliação aprovada pelo Gestor.

**Artigo 26.** Desde que respeitado o público alvo estabelecido neste Regulamento e no Anexo e observadas as condições descritas neste Regulamento, no Anexo e na legislação e regulamentação aplicável, as Cotas poderão ser objeto de transferências através de negociações privadas mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, sendo que as Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas, observada execções regulamentares.

**Parágrafo 1º** Na hipótese de negociação privada de Cotas: **(i)** a transferência de titularidade para a conta de depósito do novo cotista e o respectivo pagamento do preço será processado pela Administradora somente após a verificação, pelo intermediário que representa o adquirente, da condição de investidor profissional do novo cotista; e **(ii)** os Cotistas serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas Cotas.

**Parágrafo 2º** Na transferência de titularidade das Cotas fora de bolsa ou mercado de balcão organizado, o alienante deverá apresentar o documento de comprovação da respectiva quitação tributária inerente à operação.

**Parágrafo 3º** Os cessionários de Cotas deverão aderir aos termos e condições do Fundo, por meio da assinatura e entrega, à Administradora, dos documentos por esta exigidos e necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como Cotista do Fundo.

**Artigo 27.** Ao subscrever Cotas do Fundo, o Cotista deverá assinar: **(a)** Termo de Adesão

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



e Ciência de Risco; e **(ii)** o respectivo Boletim de Subscrição, o qual, por sua vez, deverá regular as chamadas de capital, observados os termos deste Regulamento.

**Artigo 28.** Sem prejuízo do disposto acima, fica estabelecido que chamadas de capital para pagamentos de eventuais indenizações devidas pelo Fundo bem como para pagamentos de quaisquer encargos e até mesmo para recomposição de reservas estabelecidas neste Regulamento e/ou no Anexo poderão ser realizadas a qualquer tempo, observado o limite do valor subscrito.

**Artigo 29.** Ficará constituído em mora o Cotista que não realizar a integralização das Cotas nas condições previstas neste Regulamento, no Anexo, no Boletim de Subscrição e nos demais documentos do Fundo, desde que tal inadimplência não seja sanada em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação sobre o referido inadimplemento enviada pela Administradora ao Cotista inadimplente.

**Parágrafo 1º** O Cotista declara conhecimento e concorda que quaisquer pagamentos devidos em decorrência das obrigações acordadas em conformidade com seu compromisso de subscrição e integralização e com este Regulamento e seu Anexo são essenciais, e o inadimplemento de tais obrigações pelo Cotista causará danos ao Fundo e seus prestadores de serviços. Dessa forma, acorda-se que sobre o valor inadimplido incidirão juros moratórios equivalentes a 15% (quinze por cento) ao ano, pro rata die, contados a partir da data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme determinado no Compromisso de Investimento.

**Parágrafo 2º** Na ocorrência de um evento de inadimplemento, a Administradora, em sua discricionariedade, pode tomar quaisquer das medidas abaixo, individualmente ou em conjunto:

**(d)** Suspender direitos políticos, patrimoniais e econômicos do Cotista inadimplente enquanto perdurar o inadimplemento;

**(e)** Deduzir de quaisquer distribuições a que o Cotista inadimplente faz ou fará jus, ou constituir reserva nos valores necessários para fazer frente ao pagamento dos valores devidos pelo Cotista inadimplente, incluindo o pagamento de juros moratórios, ou ainda quaisquer outras despesas devidas em conformidade com este Regulamento; ou

**(f)** Tomar medidas judiciais cabíveis para recuperar o valor devido.

**Parágrafo 3º** Adicionalmente ao acima, é permitido que a Gestora contraia empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

**Parágrafo 4º** Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios incorridos pela Administradora, Gestora ou pelo Fundo em relação à inadimplência do Cotista deverão ser suportadas por tal Cotista integralmente.

**Artigo 30.** A integralização das cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis

**Parágrafo 1º** A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM nº 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

**Parágrafo 2º** A aprovação do laudo pela Assembleia de Cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas.

**Parágrafo 3º** A Administradora deve tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

**Parágrafo 4º** A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo estabelecido neste Regulamento ou no documento de aceitação da oferta, aplicando-se, em acréscimo ao art. 78 da parte geral da Resolução CVM nº 175, o artigo 18 do Anexo Normativo III e, no que couber, os arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404, de 1976.

**Parágrafo 5º** O avaliador deve apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

**Parágrafo 6º** As avaliações devem observar, ainda, as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

**Parágrafo 7º** Em acréscimo às possibilidades previstas no artigo 113 da parte geral da Resolução, a Classe de Cotas destinada exclusivamente a investidores qualificados ou profissionais, pode dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da aprovação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



**Parágrafo 8º** No caso de integralização de Ativos, estes deverão ser integralizados no prazo máximo da oferta ou outro definido pelos Cotistas em Assembleia de Cotistas.

## CAPÍTULO VIII. AMORTIZAÇÃO, RESGATE E POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO

**Artigo 31.** O resgate final das Cotas da Classe Única apenas poderá acontecer com os eventos de liquidação da Classe, nos termos previstos neste Anexo e no Regulamento do Fundo.

**Artigo 32.** A amortização e o resgate final de Cotas poderão ser realizados: **(i)** em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito na conta corrente do Fundo, Transferência Eletrônica Disponível – TED; **(ii)** qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen; e **(iii)** por entrega em Ativos, observadas as regras dispostas neste Regulamento e no Anexo.

**Parágrafo 1º** A amortização será determinada pela Gestora à Administradora e/ou pela Assembleia de Cotistas, conforme o caso, observadas as regras previstas nos parágrafos abaixo e no Anexo.

**Parágrafo 2º** Nos casos em que seja permitida a entrega em Ativos, deverão ser observados os parâmetros estabelecidos na parte geral deste Regulamento, neste Anexo e na regulamentação aplicável.

**Artigo 33.** Os resultados serão distribuídos, em regra, aos Cotistas, no limite regulatório exigido, consideradas, ainda, as exeções regulamentares e de disposições da CVM acerca do assunto. Os demais recursos que não se enquadrem na regra de distribuição obrigatória, em regra, serão reinvestidos.

**Parágrafo 1º** O Fundo 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. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 5º (quinto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora.

**Parágrafo 2º** O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à eventual reserva, que poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Ativos Financeiros para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários do Agronegócio.

**Parágrafo 3º** O percentual mínimo a que se refere o subitem anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

**Parágrafo 4º** Farão jus aos rendimentos de que trata os itens acima os titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações no último Dia Útil do mês referente ao período de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

## CAPÍTULO IX. ASSEMBLEIAS ESPECIAIS DE COTISTAS

**Artigo 34.** As Assembleia Especiais, considerando o atual status regulatório das regras de vigência e transição da Resolução CVM nº 175 acontecerão, tão somente, por intermédio de Assembleia de Cotistas, nos termos da parte geral deste Regulamento.

## CAPÍTULO X. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

**Artigo 35.** A Classe poderá ser liquidada por deliberação da Assembleia de Cotistas, convocada especialmente para esse fim ou, caso não existam Cotas em circulação, por deliberação da Administradora.

**Artigo 36.** São considerados como hipóteses de Evento de Avaliação, no qual a Administradora convocará os Cotistas da Classe para deliberar acerca da: **(a)** da existência de Evento de Liquidação Antecipada; ou **(b)** concessão de prazo de cura e manutenção do funcionamento da Classe:

**(a)** Constatação de Patrimônio Líquido Negativo; e
**(b)** Rebaixamento da classificação de risco, caso aplicável.

**Artigo 37.** São considerados como hipóteses de Evento de Liquidação Antecipada da Classe:

**(a)** Deliberação pela Assembleia de Cotistas;
**(b)** Deliberação pela Assembleia de Cotistas que um Evento de Avaliação deverá acarretar na liquidaçao antecipada da Classe; e
**(c)** Renúncia e/ou destituição de Prestador de Serviços Essenciais, sem que

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



haja a substituição por outro prestador devidamente habilitado no prazo previsto na regulamentação aplicável;

**(d)** Desinvestimento de todos os ativos imobiliários;

**(e)** O não atendimento do Índice de Subordinação sem que tenha havido subscrição adicional de Cotas Subordinadas para reenquadramento do Fundo dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da comunicação da Administradora.

**Parágrafo 1º** Na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Liquidação Antecipada e/ou de deliberação por qualquer motivo pela liquidação da Classe, a Administradora, imediatamente: **(a)** suspenderá o pagamento de amortização ou resgate das Cotas, se houver; **(b)** interromperá a aquisição de Ativos Imobiliários e de Ativos Financeiros; e **(c)** convocará a Assembleia de Cotistas para deliberar os procedimentos de liquidação da Classe.

**Parágrafo 2º** A Assembleia de Cotistas que deliberar pela liquidação antecipada da Classe deverá deliberar acerca: **(a)** do Plano de Liquidação da Classe a ser elaborado em conjunto pelos Prestadores de Serviços Essenciais; **(b)** o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas; e **(c)** a forma de resgate final das Cotas, nos termos da regulamentação aplicável.

**Parágrafo 3º** O Plano de Liquidação da Classe a ser elaborado em conjunto pelos Prestadores de Serviços Essenciais deverá conter uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

**Parágrafo 4º** Adicionalmente ao cima, para fins de implementação da liquidação da Classe, será necessário: **(a)** parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período; e **(b)** que se faça constar das notas explicativas às demonstrações contábeis, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Parágrafo 5º** Adicionalmente ao cima, para fins de implementação da liquidação antecipada, será necessário parecer de auditor independente acerca das demonstrações da Classe.

**Artigo 38.** No caso de liquidação antecipada e iliquidez dos Ativos da Carteira da Classe e/ou por deliberação dos Cotistas, conforme Plano de Liquidação, o resgate final poderá ser realizado com a entrega dos Ativos e/ou de proventos aos Cotistas,

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



observadas as demais regras dispostas neste Anexo, na parte geral do Regulamento e na regulamentação aplicável.

**Parágrafo Único** Caso a Carteira da Classe possua provento a receber, é admitida, durante o prazo da liquidação, a critério da Gestora: **(a)** a transferência dos proventos aos Cotistas, observada a participação de cada Cotista na Classe; ou; **(b)** a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

**Artigo 39.** Quando a Classe estiver em regime de liquidação, não serão aplicáveis as seguintes regras:

**(a)** Observância dos prazos de que trata o inciso I do caput do artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175, entre a data do pedido de resgate de Cotas, a data de conversão de Cotas e a data do pagamento do resgate;
**(b)** Método de conversão de Cotas de que trata o inciso II do artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175;
**(c)** Vigência diferida de alterações do Regulamento em decorrência de deliberação unânime dos Cotistas;
**(d)** Compatibilidade da Carteira com os prazos de que trata o inciso I do artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175, para pagamento dos pedidos de resgate; e
**(e)** Limites relacionados à composição e diversificação da Carteira.

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

**Artigo 40.** Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate final, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate final ou amortização total de Cotas.

**Parágrafo Único** É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo figure como acusado em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

## CAPÍTULO XI. REGIME DE RESPONSABILIDADE, PLANO DE LIQUIDAÇÃO E INSOLVÊNCIA DA CLASSE

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



**Artigo 41.** Esta Classe adota para seus Cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM n 175.

**Artigo 42.** Considerando que a Classe determina responsabilidade limitada para os Cotistas, conforme acima disposto, nos casos em que a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido da Classe de Cotas está negativo, deverá:

**(a)** Imediatamente, em relação à Classe de Cotas:

**(i)** Fechar a Classe para resgates e não permitir que sejam realizadas amortização de Cotas;

**(ii)** Não permitir que sejam realizadas novas subscrições de Cotas;

**(iii)** Realizar a comunicação acerca da existência do Patrimônio Líquido negativo à Gestora;

**(iv)** Realizar a divulgação de Fato Relevante, nos termos previstos na parte geral deste Regulamento e na regulamentação aplicável;

**(v)** Cancelar os pedidos de resgate pendentes de conversão.

**(b)** Em até 20 (vinte) dias, em relação à Classe de Cotas:

**(i)** Elaborar um Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com a Gestora, do qual conste, no mínimo:

**(i.i)** Análise das causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo;

**(i.ii)** Balancete; e

**(i.iii)** Proposta de resolução para o Patrimônio Líquido negativo, que, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, pode contemplar as possibilidades previstas no parágrafo 4º abaixo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe, exclusivamente para cobrir o Patrimônio Líquido negativo.

**(ii)** Convocar Assembleia de Cotistas, para deliberar acerca do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo acima mencionado, em até 2 (dois) dias úteis após concluída a elaboração do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo, encaminhando o documento junto à convocação.

**Parágrafo 1º** Caso após a adoção das medidas previstas no item “a” acima, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe de Cotas, a adoção das medidas referidas no item “b” acima se torna facultativa.

**Parágrafo 2º** Caso anteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Gestora e a Administradora ficam dispensadas de

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



prosseguir com os procedimentos previstos acima, devendo, nesse caso, a Administradora divulgar novo Fato Relevante, no qual devem constar: **(a)** o Patrimônio Líquido atualizado; e, ainda que resumidamente, **(b)** as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

**Parágrafo 3º** Caso posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima e anteriormente à sua realização, a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Assembleia de Cotistas deve ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas: **(a)** o Patrimônio Líquido atualizado; e **(b)** as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no parágrafo abaixo, inclusive.

**Parágrafo 4º** Na Assembleia de Cotistas mencionada acima, em caso de não aprovação do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido Negativo, os Cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

**(a)** Cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição de emissão de novas subscrições de Cotas;
**(b)** Cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo de investimento que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais;
**(c)** Liquidar a Classe que estiver com Patrimônio Líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou
**(d)** Determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas.

**Parágrafo 5º** Caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade prevista no parágrafo acima, a Administradora deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe**.**

**Parágrafo 6º** A Gestora deverá comparecer na Assembleia de Cotistas mencionada acima, na qualidade de responsável pela gestão da Carteira, observado que a ausência da Gestora não impõe à Administradora qualquer óbice quanto a sua realização.

**Parágrafo 7º** Adicionalmente ao acima, cumpre destacar que na Assembleia de Cotistas será permitida, ainda, a manifestação dos credores da Classe, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



**Artigo 43.** A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas, quando identificar situação na qual seu Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

**Artigo 44.** Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas, a Administradora deve adotar as seguintes medidas:

**(a)** Divulgar fato relevante, nos termos da parte geral do Regulamento e da regulamentação aplicável; e
**(b)** Efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM.

**Parágrafo 1º** Caso a Administradora não realize o cancelamento do registro da Classe na CVM de modo tempestivo, a Superintendência competente deve efetuar o cancelamento do registro, informando tal cancelamento para a Administradora e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Parágrafo 2º** O cancelamento do registro da Classe não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes do cancelamento.

## CAPÍTULO XII. FATORES DE RISCO DA CLASSE

**Artigo 45.** O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe. Neste sentido, ressalta-se que não obstante o emprego pela Administradora e pela Gestora de plena diligência e da boa prática de administração e gestão do Fundo, da estrita observância da política de investimento definida neste Regulamento, das regras legais e regulamentares aplicáveis à sua administração e gestão, a Classe estará sujeita aos riscos inerentes aos bens e direitos integrantes de sua Carteira, além dos fatores de risco identificados abaixo.

**(a) Riscos de Mercado**

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado – Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira do Fundo seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido e, consequentemente, a prejuízos a seus Cotistas.

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



**(b) Risco de Liquidez**

A natureza deste Fundo traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da Carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeito a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em Carteira, situação em que o Fundo poderá não estar apto a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas também dos demais Ativos da Carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aportem novos recursos no Fundo, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais Ativos.

**(c) Risco de Concentração**

Considerando que a política de investimento do Fundo possibilita exposição significativa de concentração em poucos Ativos e poucos emissores ou até em um mesmo Ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ourendimento dos Ativos da Carteira do Fundo e dos Fundos Investidos. Nestes casos, a Gestora, na qualidade de gestora do Fundo ou dos Fundos Investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira do Fundo ou dos Fundos Investidos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota do Fundo e/ou dos Fundos Investidos. Este Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

**(d) Risco de Alocação**

A Gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pelo Fundo.

**(e) Risco de Crédito**

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos Cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados do Fundo e, eventualmente, na rentabilidade das Cotas.

**(f) Risco de Patrimônio Líquido Negativo**

Nos termos do inciso I, do artigo 1.368-D, do Código Civil Brasileiro e da Resolução CVM nº 175, a responsabilidade dos cotistas de um fundo de investimento pode ser limitada ao valor das cotas por eles detidas. Uma vez que se optou por limitar sua responsabilidade neste Regulamento, e na medida em que o valor do Patrimônio Líquido do Fundo seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações do Fundo, a insolvência do Fundo poderá ser requerida judicialmente, conforme previsto neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

O regime de responsabilidade limitada dos cotistas e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes que ainda não foram sujeitas à revisão judicial. Caso seja solicitada a declaração de insolvência do Fundo, e a responsabilidade limitada dos Cotistas seja questionada em juízo e/ou perante a CVM, poderá haver decisões desfavoráveis que podem afetar o Fundo e os Cotistas de forma adversa e material.

**(g) Risco de Execução de Garantia**

Os riscos na execução de garantias atreladas aos Ativos imobiliários inclui uma série de riscos específicos inerentes, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à tal operação com necessidade de procedimento de consolidação de propriedade, a depender da garantia, fato que pode depender de diversos esforços de cobrança, judicial e/ou extrajudicial, causando custos à Classe. Vale ressaltar que em um eventual procedimento de execução das garantias poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe. Adicionalmente, eventual garantia pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras que suporta. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

**(h) Risco no Uso de Derivativos**

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



A contratação pela Classe de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido relevantes. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais à Classe e impactar negativamente o valor das Cotas.

**(i) Risco Tributário**

O risco tributário engloba, especialmente, o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe, o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**(j) Risco Jurídico**

A estrutura financeira, econômica e jurídica da Classe apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**(k) Risco Imobiliário**

O setor imobiliário goza de extrema sensibilidade com fatores macroeconÔmicos, estando diretamente relacionado, na maioria das vezes, com o desenvolvimento e sustentabilidade da economia de determinado Estado, bem como das especificidades das áreas geográficas em que possui atuação. Alterações significativas nos fatores macroeconômicos poderão resultar em menor retorno e impacto relevante nas Cotas da Classe.

**(l) Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pela Classe, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pela Classe. Nessa hipótese, os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

**(m) Risco de Sinistro**

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



Considerando a possibilidade de investimento em imóveis, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento, direta ou indiretamente, os recursos investidos poderão ser integralmente perdidos. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

**(n) Risco de Desapropriação**

Considerando a possibilidade de investimento em imóveis e nos termos da regulamentação aplicável, os imóveis integrantes da Carteira, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe e os rendimentos dos Cotistas.

**(o) Risco de Vacância**

A Classe poderá não ter sucesso na prospecção de arrendatários ou parceiros dos Imóveis nos quais a Classe vier a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

**(p) Risco de desvalorização dos Imóveis**

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os Imóveis objeto de investimento pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do Imóvel investido pela Classe.

**(q) Risco ambiental**

Considerando que o objetivo da Classe é o de investir em Ativos Imobiliários que

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



estão vinculados, direta ou indiretamente, a Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou estiagens, acarretando, assim, na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos.

**(r) Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais**

Os proprietários de Imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe ou os arrendatários e parceiros podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os arrendatários, parceiros ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos arrendatários e parceiros, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os arrendatários tenham dificuldade em honrar com seus compromissos perante a Classe, podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

**(s) Risco de Coinvestimento**

O Fundo poderá coinvestir com outras Classe e/ou fundos e/ou veículos geridos/administrados ou não por Afiliadas da Administradora e/ou da Gestora, os quais poderão ter participações maiores que as da Classe nos Ativos Imobiliários. O coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



a possibilidade de que um coinvestidor ou coinvestidores venham a tomar decisões (sozinho ou em bloco) ou tenham interesses ou objetivos que são diferentes daqueles da Classe, inclusive devido a dificuldades financeiras ou outras formas de conduta que afetem o seu comportamento, resultando em um impacto negativo sobre tal investimento.

**(t) Risco de Coinvestimento – Coinvestimento por determinados Cotistas**

A Classe poderá, na forma prevista neste Regulamento e observado o disposto na regulamentação aplicável, inclusive em relação a potenciais conflitos de interesses e seus formatos de tratamento, coinvestir nos Ativos Imobiliários com Cotistas e/ou outras Classes e/ou outros fundos e/ou veículos geridos/administrados pela Administradora e/ou da Gestora. Em caso de coinvestimentos com Cotistas, os Cotistas devem estar cientes de que o fato de determinados Cotistas participarem de coinvestimentos não faz com que necessariamente todos os Cotistas tenham as mesmas oportunidades, tendo em vista as características particulares de cada situação e estrutura, as condições comerciais envolvidas, dentre outros fatores.

**(u) Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação**

Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação do Fundo No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe. No caso de liquidação da Classe, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Conforme disposto nesta Seção de “Fatores de Risco”, os Ativos integrantes da carteira da Classe poderão ser afetados pela baixa liquidez de suas Cotas no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

**(v) Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real**

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos Imobiliários pela Classe, bem como restrições à obtenção, pela Classe, dos rendimentos relativos ao Ativo Imobiliário. Ainda, caso não seja possível o

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pela Classe, a Classe poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

**(w) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Financeiros**

Os Ativos Financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação ao limite de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas da Classe, não sendo devida pela Classe, pelo Administrador, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

**(x) Risco de despesas extraordinárias**

A Classe estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso as reservas mantidas no patrimônio da Classe não sejam suficientes para arcar com tais despesas, a Classe poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. A Classe estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

**(y) Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno em caso de distribuição parcial**

Existe a possibilidade de distribuição parcial das Cotas da Classe desde que seja atingido o montante mínimo das Ofertas a serem realizadas, hipótese em que a respectiva Oferta poderá ser concluída de forma parcial. Tal característica pode fazer com que a Classe tenha um Patrimônio Líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado, a taxa de retorno estimada e o patrimônio estimado pela Classe, implicando em uma redução dos planos de investimento da Classe e, consequentemente, na sua expectativa de rentabilidade.

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



**(z) Risco de diluição**

A Classe poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas.

**(aa) Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das Cotas do Fundo (OPAC)**

Em caso de desvalorização do valor de mercado das Cotas da Classe, é possível que seja realizada oferta pública voluntária de aquisição das Cotas da Classe (OPAC), visando a aquisição de parte ou da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, na forma do Ofício Circular 050/2016-DP, de 31 de maio de 2016, da B3. Nesta hipótese, caso aprovada pela B3 e se efetivamente implementada a OPAC, determinado Investidor poderá adquirir parcela relevante das Cotas emitidas pela Classe, passando, conforme o caso, a influenciar de maneira significativa a governança da Classe e a liquidez das Cotas da Classe. Por consequência, a concentração das Cotas da Classe em poucos Investidores em decorrência de uma OPAC poderá afetar a rentabilidade das Cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas da Classe.

**(bb) Riscos referentes à Estudos de Viabilidade**

Risco referente à Estudos de Viabilidade Quando a Classe apresentar Estudo de Viabilidade, este pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseará em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos. O Estudo de Viabilidade eventualmente apresentado será elaborado pela Gestora existindo, portanto, risco de conflito de interesses, devendo o Investidor ter cautela na análise das informações apresentadas no Estudo de Viabilidade que foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira da Classe. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade poderá não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade eventualmente elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas

Docusign Envelope ID: 56243122-9E42-460B-82CB-E1A1D92A9AFA



projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

**(cc) Risco da Propriedade de Cotas**

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos da Carteira. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da Carteira de modo não individualizado.