

REGULAMENTO DO
PPCM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA

CNPJ/MF nº 62.364.712/0001-47

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:

“Acordo Operacional”: Significa o acordo operacional a ser firmado entre a Administradora e a Gestora, com interveniência do Consultor Especializado;

“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;

“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;

“Assembleia de Cotistas”: Assembleia de Cotistas do Fundo;

“Ativos”: São os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez, quando referidos em conjunto;

“Ativos de Liquidez”: São os seguintes ativos, quando referidos individualmente ou em conjunto:

(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;

“Ativos Imobiliários”: São todos os ativos alvos de investimento pelo Fundo, incluindo os seguintes ativos:



- (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;
- (j) Letras imobiliárias garantidas; e
- (k) Quaisquer outros ativos e/ou formas de investimento que sejam ou venham a ser permitidos pela regulamentação aplicável no momento do investimento;

“Auditoria Independente”: Empresa de auditoria independente devidamente contratada pela Administradora;

“Boletim de Subscrição”: O Boletim de Subscrição assinado por cada investidor, conforme aplicável, para a aquisição das Cotas emitidas pelo Fundo;

“B3”: A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça



Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;

<u>“Benchmark Sênior”</u> :	A rentabilidade alvo da Subclasse Sênior, correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada do CDI, acrescida de um spread de 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
<u>“Carteira”</u> :	A carteira de investimentos, formada por todos os Ativos da Classe;
<u>“Classe”</u> :	Classe única de Cotas do Fundo, de modo que todas as referências à Classe neste Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
<u>“CDI”</u> :	Certificado de Depósitos Interbancário;
<u>“Chamada(s) de Capital”</u> :	Chamadas de capital para aporte de recursos no Fundo, mediante integralização de Cotas, nos termos deste Regulamento e seu Anexo;
<u>“Código ANBIMA”</u> :	O “Código de Administração de Recursos de Terceiros” da ANBIMA;
<u>“Código Civil”</u> :	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada de tempos em tempos;
<u>“Consultor Especializado”</u> :	BR PARTNERS MERCADOS DE CAPITALS LTDA. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Sala J, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.573.782/0001-23;
<u>“Contrato de Consultoria”</u> :	Significa o contrato de prestação de serviços de consultoria especializada a ser firmado entre a Administradora e o Consultor Especializado, com interveniência da Gestora;
<u>“Cotas”</u> :	São as cotas de cada Subclasse, da Classe única de emissão do Fundo e representativas do Patrimônio Líquido do Fundo;
<u>“Cotas Seniores”</u> :	São todas as cotas da Subclasse Sênior emitidas pela Classe;



<u>“Cotas Subordinadas”</u> :	São todas as cotas da Subclasse Subordinada emitidas pela Classe;
<u>“Cotista(s)”</u> :	Os titulares de Cotas, os quais somente poderão ser investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM;
<u>“Custodiante”</u> :	ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
<u>“CVM”</u> :	A Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Dia Útil”</u> :	Entende-se por dia útil qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3;
<u>“Escriturador”</u> :	ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
<u>“Fatores de Risco”</u> :	Fatores de risco a serem observados pelos investidores quando da decisão de realização de investimento no Fundo e na Classe, conforme dispostos no Anexo;
<u>“FII”</u> :	Significa Fundos de Investimentos Imobiliários, nos termos da Resolução CVM nº 175;
<u>“Fundo”</u> :	É o PPCM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA;
<u>“Fundos Investidos”</u> :	Significa os outros fundos de investimento que compõe a Carteira;
<u>“Gestora”</u> :	GESTORA DE RECURSOS ID - GRID LTDA. , sociedade devidamente autorizada pela CVM 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, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, 7º andar,



Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 44.615.804/0001-70

<u>“IGP-M”</u> :	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo;
<u>“Patrimônio Líquido”</u> :	Soma algébrica de disponível do Fundo com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as suas exigibilidades;
<u>“Plano de Liquidação”</u> :	Plano a ser elaborado para fins de liquidação da Classe;
<u>“Prazo de Duração”</u> :	Tem o significado do Artigo 3º deste Regulamento;
<u>“Prestadores de Serviços Essenciais”</u> :	Significa a Administradora e a Gestora, em conjunto ou indistintamente, conforme aplicável;
<u>“Regulamento”</u> :	O presente regulamento do Fundo e seus Anexos;
<u>“Resolução CVM nº 30”</u> :	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada de tempos em tempos;
<u>“Resolução CVM nº 160”</u> :	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM nº 175”</u> :	Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada de tempos em tempos;
<u>“Subclasses”</u> :	Significa, conjuntamente, a Subclasse Sênior e a Subclasse Subordinada;
<u>“Subclasse Sênior”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 23 do Anexo;
<u>“Subclasse Subordinada”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 23 do Anexo;
<u>“Taxa de Administração”</u> :	Taxa devida à Administradora, conforme prevista neste Regulamento e seu Anexo;
<u>“Taxa de Gestão”</u> :	Taxa devida à Gestora, conforme prevista neste Regulamento e seu Anexo;



“Termo de Ciência e Adesão” Termo de Ciência e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas;



CAPÍTULO II. PRAZO DE DURAÇÃO

- Artigo 03.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado, podendo, assim, ser liquidado mediante deliberação da Assembleia de Cotistas ou quando da amortização integral de todas as Subclasses de Cotas do Fundo, nos termos previstos neste Regulamento.

CAPÍTULO III. PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

Parágrafo 1º Além dos serviços de administração fiduciária, a Administradora também proverá ao Fundo os serviços de (i) Custódia, (ii) Escrituração, (iii) Controladoria e (iv) Tesouraria, podendo contratar, em nome do Fundo, terceiros, incluindo partes relacionadas, devidamente habilitados e autorizados para prestação destes serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175.

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

- Artigo 06.** O Fundo contará com a consultoria especializada da **BR PARTNERS MERCADOS DE CAPITAIS LTDA.**, acima qualificada.

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

- Artigo 07.** 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 e as orientações do Consultor Especializado, nos termos deste Regulamento, da Resolução CVM nº 175 e das demais regulamentações aplicáveis.

- Artigo 08.** 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 09.** 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:
- departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
 - custódia de ativos financeiros.
- (b) Contratar, facultativamente, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, observado, conforme permissão da regulamentação e o disposto neste Regulamento, as dispensas e possibilidade de acumulação de funções, os seguintes serviços:
- Distribuição primária de cotas;
 - 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;
 - 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
 - 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, observadas as orientações do Consultor Especializado;
- (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 (em especial, as recomendações do Consultor Especializado), nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175, sem prejuízo da possibilidade prevista no Artigo 30 do Anexo.

- (i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, observadas as recomendações do Consultor Especializado;
- (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, conforme alterada de tempos em tempos, 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 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;
- (k) 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;
- (l) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (m) Custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe;
- (n) Fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe;
- (o) 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.
- (p) 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;
- (q) Elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe de Cotas;
- (r) 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;
- (s) Manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;
- (t) Monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;
- (u) 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;
- (v) 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;
- (w) Divulgar todas as informações previstas no artigo 36 do Anexo Normativo III;
- (x) Disponibilizar todos os documentos previstos no artigo 37 do Anexo Normativo III aos Cotistas;
- (y) Observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175



- (z) Observar as disposições constantes deste Regulamento;
- (aa) Cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas;
- (bb) Transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administradora;
- (cc) 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;
- (dd) Providenciar o registro do Regulamento e de seus eventuais aditamentos por meio de sistema eletrônico disponibilizado pela CVM;
- (ee) Efetuar o recolhimento dos impostos incidentes sobre a rentabilidade auferida pelos Cotistas, nos termos da legislação aplicável; e
- (ff) observar as recomendações e solicitações do Consultor Especializado, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Consultoria.

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.

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, a Gestora ou o Consultor Especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas. 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, da Gestora, do 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, a Gestora, o Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas;
- iii. A aquisição, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou do Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- iv. A contratação, pela Classe de Cotas, de pessoas ligadas à Administradora ou à 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, da Gestora, do 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 ligada à Administradora, à Gestora ou ao Consultor Especializado.



Artigo 10. A Administradora certificará que os Contratos de Custódia contenham cláusula que: I – estipule que somente as ordens emitidas pela Administradora, pela Gestora ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante; II – vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações da classe; e III – estipule com clareza o preço dos serviços.

Artigo 11. A Gestora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, Anexo e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, é a prestadora de serviços essenciais do Fundo responsável pela gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, o que inclui decidir sobre o investimento e o desinvestimento de recursos da Classe em valores mobiliários, observada a Política de Investimento, as recomendações do Consultor Especializado e as competências de responsabilidade privativa da Administradora, nos termos deste Regulamento, do Contrato de Consultoria, do Acordo Operacional, da Resolução CVM nº 175 e das demais regulamentações aplicáveis.

Artigo 12. As obrigações da Gestora, na sua respectiva esfera de atuação, estão descritas na Resolução CVM nº 175, especialmente os artigos 84 a 94, 105 e 106, conforme aplicável, no Capítulo VI do Anexo Normativo III, conforme aplicável, bem como no Acordo Operacional, observadas ainda as disposições constantes do Contrato de Consultoria.

Artigo 13. O Consultor Especializado prestará os serviços de análise, seleção, acompanhamento e administração de empreendimentos imobiliários, bem como de recomendação à Administradora e à Gestora acerca de novas aquisições, vendas de Ativos, contratações de prestadores de serviços, realização de novas emissões de cotas, prestação de garantias, entre outras atribuições devidamente descritas neste Regulamento, no Acordo Operacional e no Contrato de Consultoria.

Artigo 14. Em acréscimo às vedações previstas no artigo 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175, é vedado à Gestora, utilizando os recursos da Classe de Cotas:

- (a) Conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (b) Aplicar no exterior recursos captados no País;
- (c) Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:



- I. a Classe de Cotas e a Administradora, a Gestora ou o 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.
- (d) Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe e, mediante recomendação do Consultor Especializado;
- (e) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;
- (f) 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
- (g) 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 “d” 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.

Parágrafo 3º Poderá o gestor da Carteira, em nome da Classe e conforme orientação do Consultor Especializado, prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, relativamente a operações relacionadas a sua carteira de ativos, de acordo com a regulamentação aplicável.

Artigo 15.

Nos termos do artigo 1.368-D do Código Civil, destaca-se que a responsabilidade dos prestadores de serviços do Fundo, perante a CVM, 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, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os demais prestadores de serviços, nos termos do artigo 81 da Resolução CVM nº 175.

Artigo 16.

Adicionalmente ao disposto no artigo 15 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, pela Gestora e/ou pelo Consultor Especializado sobre qualquer rentabilidade e/ou projeção do Fundo e/o da Classe.

CAPÍTULO V. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Artigo 17.

O Fundo pagará: (i) à Administradora, uma Taxa de Administração, calculada conforme descrição do Anexo; e (ii) à Gestora, uma Taxa de Gestão, calculada conforme descrição do Anexo.

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

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

Parágrafo 3º A Taxa de Administração não inclui 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 O Consultor Especializado não receberá remuneração pela prestação dos serviços previstos neste Regulamento.

Parágrafo 5º 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 18. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração 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 fixada nos termos deste Regulamento.

Artigo 19. Na hipótese de existir acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, 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 deve ser subtraído e limitado aos valores destinados pela classe investida ao provisionamento ou pagamento das despesas com as referidas taxas.

Artigo 20. É vedado que o acordo de remuneração direta ou indiretamente resulte em desconto, abatimento ou redução de Taxa de Administração ou qualquer outra taxa devida pela classe investidora à investida.

Artigo 21. A taxa máxima de distribuição, assim entendida como a taxa cobrada do Fundo, representativa do montante total para remuneração pela distribuição das Cotas, poderá estar expressa no Anexo neste Regulamento, em percentual anual do Patrimônio Líquido, sendo utilizado como base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

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

Artigo 22. 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 ser realizada em até 15 (quinze) dias contados da convocação, para decidir sobre sua substituição ou a substituição da Gestora, conforme o caso, 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 dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que (i) a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até que seja efetivamente substituída, observado o prazo



retro estabelecido; e (ii) 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.

Parágrafo 4º Na hipótese de renúncia da Administradora, observado o quanto disposto no Parágrafo 1º acima, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da Classe.

Parágrafo 5º A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel eventualmente integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo 6º Caso a Assembleia de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Artigo 23.

Adicionalmente ao acima, a Administradora e/ou a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de: **(a)** destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas; ou **(b)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, no caso da Administradora, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da Gestora.

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 Nesta hipótese, a Administradora deverá convocar, imediatamente, a Assembleia de Cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias contados da convocação, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial, 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 3º Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não 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 24. A remuneração da Administradora será preservada pelo tempo completo de sua atuação, devendo ser paga normalmente até a finalização do vínculo efetivamente.

Artigo 25. No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a Administradora e/ou a Gestora substituída deve (i) 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, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e (ii) prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo e da Classe conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

Artigo 26. O Consultor Especializado somente poderá ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição aprovada em Assembleia de Cotistas. Na hipótese de renúncia, ficará o Consultor Especializado obrigado a (i) solicitar imediatamente à Administradora convocação de Assembleia de Cotistas para eleger seu substituto, e (ii) permanecer no exercício de suas funções até a publicação da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor, observado o prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de comunicação de sua renúncia.

CAPÍTULO VII. CUSTÓDIA

Artigo 27. 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.

CAPÍTULO VIII. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 28. 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 dos Ativos, bem como, outros títulos e valores mobiliários, conforme definições e limites descritos no Anexo.

Parágrafo 1º Em caráter suplementar ao objeto de investimento descrito acima, a Gestora também sempre poderá, conforme orientação do Consultor Especializado, realizar investimento em: **(a)** títulos de renda fixa públicos federais ou privados, 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 29. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que (a) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (b) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em mercado de balcão organizado.

Parágrafo 1º. De acordo com o art. 3º, §1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o imposto de renda na fonte não incidirá sobre a declaração de ajuste anual dos indivíduos com relação ao rendimento distribuído pelo Fundo para o Cotista que seja pessoa física, mediante o cumprimento dos seguintes requisitos, cumulativamente:

(i) o Cotista pessoa física deverá deter menos do que 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas dão direito ao Cotista de receber rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total dos rendimentos auferidos pelo Fundo;



- (ii) o Fundo deverá ter, no mínimo, 100 (cem) Cotistas;
- (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do Artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, não poderão ser titulares de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (iv) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Parágrafo 3º. A Administradora, a Gestora e a Consultora Especializada não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. Não havendo, portanto, nenhuma garantia ou controle dos Prestadores de Serviços Essenciais no sentido de manter o Fundo com as características indicadas no Artigo 29 e parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º. O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da Data de Início do Fundo, para obtenção do número mínimo de Cotistas exigido para aplicação da isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual dos Cotistas pessoa física.

Parágrafo 5º. Não há garantia de que o Fundo e/ou seus cotistas gozarão de qualquer benefício fiscal aplicável aos fundos de investimento imobiliário e/ou aos cotistas de fundos de investimento imobiliário, não assumindo a Gestora, nem a Administradora e/ou o Consultor Especializado, portanto, qualquer compromisso nesse sentido.

CAPÍTULO IX

EMIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DE COTAS

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.

Artigo 31.

As Cotas serão nominativas e 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 e pela subscrição das Cotas pelo Cotista.

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, pela BR Partners Banco de Investimento S.A. ou por qualquer outra instituição financeira que venha a ser contratada para tanto, conforme orientação do Consultor Especializado.

Parágrafo 4º Será admitida a colocação parcial das Cotas, não havendo valor mínimo para as ofertas, 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 exceções 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 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 ou termo de aceitação da Oferta, conforme seja exigido pela regulamentação aplicável, o qual, por sua vez, deverá regular as chamadas de capital, se aplicável, 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 (caso aplicável) 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, os compromissos de investimento poderão prever a cobrança de juros moratórios.

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

- (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, mediante recomendação do Consultor Especializado, 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, à vista ou mediante chamada de capital, admitindo-se, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, em valores mobiliários e em quaisquer outros ativos permitidos pela regulamentação, observada a recomendação do Consultor Especializado. A integralização poderá ser realizada observando-se os mecanismos operacionais do Escriturador ou do mercado em que as cotas venham a ser admitidas à negociação (caso e conforme aplicável).

Parágrafo Único A integralização em bens e direitos não necessita de laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, tendo em vista que a Classe de cotas é destinada exclusivamente a investidores profissionais de acordo com o artigo 45, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175, 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, conforme orientação do Consultor Especializado: **(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 Banco Central do Brasil; e **(iii)** por entrega em Ativos, observadas as regras dispostas neste Regulamento e no Anexo.

Parágrafo 1º A amortização será determinada pela Gestora, conforme recomendação do Consultor Especializado, 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) Anualmente, as demonstrações contábeis do Fundo e da Classe, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis auditadas à CVM, nos termos do artigo 71 da parte geral da Resolução CVM nº 175;
- (b) A substituição de Prestador de Serviços Essenciais;
- (c) A substituição do Consultor Especializado;
- (d) 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 Artigo 30 do Anexo;
- (e) A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe de Cotas;
- (f) A alteração do Regulamento, ressalvadas as exceções regulamentares;
- (g) O Plano de Resolução de Patrimônio Líquido Negativo;
- (h) O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;
- (i) O Plano de Liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (j) Deliberar sobre o Prazo de Duração do Fundo e/ou da Classe;
- (k) Salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (l) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (m) 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;
- (n) 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;
- (o) Alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão; e
- (p) Préviamente sobre a eventual contratação da Administradora, Gestora ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado.



Artigo 40. A Assembleia de Cotistas referida no item (a) do Artigo 39 acima, somente pode ser realizada no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do auditor independente, conforme aplicável, sendo certo que a Assembleia de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas pode dispensar o prazo estabelecido neste Artigo.

Parágrafo Único 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 41. A Convocação da Assembleia de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista da Classe 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:
(i) por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos Cotistas; e/ou (ii) pelo Consultor Especializado.

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 de Cotistas.



Parágrafo 5º - Caso Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo 2º acima, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 6º 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 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 7º 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 9º 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 10º 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 da Resolução CVM nº 175; e II – as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175.

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

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

Artigo 42.

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 “b”, “e”, “f”, “l”, “n” e “o” do artigo 39 acima, dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

- (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º Não obstante o acima, as deliberações exclusivamente relativas à matéria prevista no item “c” do artigo 38 acima, dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem 90% (noventa por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, independentemente da quantidade de Cotistas da classe.

Parágrafo 3º Os percentuais acima mencionados devem ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, cabendo a Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 5º Os subscritores de Cotas que venham a integralizá-las com ativos poderão 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 6º 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 7º 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 8º Nos termos do artigo 114 da Resolução CVM nº 175, não serão aplicáveis as vedações de votos previstas no artigo 78 da Resolução CVM nº 175, de modo que todos os cotistas poderão votar nas Assembleias de Cotistas, independentemente da matéria que venha a ser deliberada.

Artigo 43.

A Assembleia de Cotistas poderá ocorrer de forma presencial, eletrônica, híbrida e por intermédio de consulta formal. Nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM nº 175, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia de Cotistas seja realizada de modo parcialmente eletrônico. 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 44.

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 45.

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 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 Cotistas 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 46.

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, conforme orientação da Gestora e do Consultor Especializado. 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 47.

Constituem encargos do Fundo, além da Taxa de Administração prevista neste Regulamento e no Anexo, que lhe podem ser debitadas diretamente, nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM nº 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175:

- (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 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 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 e/ou Taxa de 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) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (w) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;
- (x) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;



- (y) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (z) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;
- (aa) Taxa Máxima de Custódia.

Parágrafo Único 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.

Artigo 48. 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 49. O exercício social do Fundo e da Classe tem duração de 1 (um) ano-calendário, encerrando-se sempre em 30 de junho, quando devem ser levantadas as demonstrações contábeis do Fundo e, se houver, de suas Classes de Cotas, todas relativas ao mesmo período findo.

Artigo 50. 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 51. As demonstrações financeiras anuais do Fundo e da Classe estão sujeitas às normas contábeis expedidas pela CVM, e serão auditadas por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XIV. INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS, INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E ARMAZENAMENTO

Artigo 52. 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 como mantidas disponíveis para os Cotistas.

Parágrafo 2º A Administradora deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Parágrafo Primeiro acima, enviar as informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 3º As seguintes informações periódicas deverão ser divulgadas pela Administradora:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM nº 175;
- (b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM nº 175;
- (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - i. as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - ii. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175;
- (d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Cotistas;
- (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia de Cotistas; e
- (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 4º A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K, mencionado no item (c)(ii), acima, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Parágrafo 5º A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:

- (a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia extraordinária;



- (c) fatos relevantes;
- (d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da referida norma, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos da Classe;
- (e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia de Cotistas extraordinária; e
- (f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175.

Artigo 53.

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 54.

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 55.

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 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;
- (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 Primeiro 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.

Parágrafo Segundo À exceção do quanto acima disposto, a Administradora fica obrigada a divulgar imediatamente fato relevante na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

CAPÍTULO XVI.

TRANSFORMAÇÃO, INCORPORAÇÃO, FUSÃO E CISÃO

Artigo 56.

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 57.

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 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 XVII.

DISPOSIÇÕES GERAIS E REGRAS DE SOLUÇÕES DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 58.

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 59.

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 60.

A parte geral deste Regulamento, bem como seu Anexo são partes integrantes de um mesmo documento, devendo, assim, serem interpretados conjuntamente.

Parágrafo Único Em caso de conflito entre as disposições da parte geral do Regulamento e dos Anexos, deverá prevalecer as regras da parte geral do Regulamento.

Artigo 61.

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

Artigo 62.

Em caso de qualquer controvérsia das regras presentes neste Regulamento, no Anexo 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.



**ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO PPCM
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 62.364.712/0001-47**

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do **PPCM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, dele fazendo parte e devendo sempre ser interpretado em conjunto.

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

Artigo 01. Este Fundo detém, atualmente, apenas uma única Classe de Cotas, a qual se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175 e a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e demais regulamentações e legislações aplicáveis, possuindo como objetivo a valorização de suas Cotas pela aplicação preponderante nos Ativos.

Parágrafo Único Para fins do disposto no Código ANBIMA, a Classe é classificada como uma classe de fundo de investimento imobiliário “Multiestratégia”, a gestão da Classe é definida como “Gestão Ativa” e o segmento de atuação é “Multicategoria”.

Artigo 02. A Classe Única deste Fundo é constituída 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 nº 175 e das demais normas aplicáveis.

Parágrafo 1º O enquadramento do Cotista no público-alvo será verificado, pela distribuidora das cotas, 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 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. A Classe goza de prazo de duração indeterminado, podendo, assim, ser liquidado mediante deliberação da Assembleia de Cotistas ou quando da amortização integral de todas as Subclasses de Cotas do Fundo, nos termos previstos 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, devidamente identificadas nos artigos abaixo. Além dos Prestadores de Serviços Essenciais, a Classe contará com o Consultor Especializado, abaixo identificado, e 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.

Parágrafo 1º a ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., também prestará as atividades de controladoria, escrituração e custódia.

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

Artigo 08. A Classe contará com a consultoria especializada da **BR PARTNERS MERCADOS DE CAPITAIS LTDA.**, acima qualificada.

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 a CVM, 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, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os demais prestadores de serviços, nos termos do artigo 81 da Resolução CVM nº 175.

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 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

Artigo 12.

A Taxa de Administração da Classe, pelos serviços de administração, controladoria, escrituração e custódia a ser paga à Administradora pelos serviços prestados à Classe, corresponde a 0,05% (cinco centésimos por cento) sobre o valor do Patrimônio Líquido da Classe de cotas, observado 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 IGP-M do período.

Parágrafo 3º A Taxa de Custódia da Classe está englobada na Taxa de Administração.

Artigo 13.

A Taxa de Gestão da Classe, pelos serviços de gestão dos TVM e Ativos de Liquidez a ser paga à Gestora pelos serviços prestados à Classe, corresponde a 0,05% (cinco centésimos por cento) sobre o valor do Patrimônio Líquido da Classe de cotas, observado o valor mínimo de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) .

Parágrafo 1º A Taxa de Gestão deverá ser paga à Gestora, 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 IGP-M do período.

Artigo 14.

O Consultor Especializado não fará jus a qualquer remuneração pela prestação de serviços à Classe.



Artigo 15. A Classe não goza de cobrança de Taxa de Performance e/ou de qualquer Taxa de Saída ou Taxa de Ingresso.

Artigo 16. Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, a Gestora mantém o Sumário da Remuneração da Classe disponível em seu site <https://gestoraid.com.br/>.

Artigo 17. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

CAPÍTULO VI. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 18. 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 nos Ativos.

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 Fundo, pode, conforme orientação da Gestora e do Consultor Especializado, 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, conforme orientação do Consultor Especializado, 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.

Artigo 19.

Uma vez integralizadas as cotas objeto da oferta pública, a parcela do patrimônio que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras, 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 20.

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

Artigo 21.

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, conforme orientações do Consultor Especializado, 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, conforme orientações do Consultor Especializado, 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 22. **Não há garantia de que o Fundo e/ou seus cotistas gozarão de qualquer benefício fiscal aplicável aos fundos de investimento imobiliário e/ou aos cotistas de fundos de investimento imobiliário, não assumindo a Gestora, nem a Administradora e/ou o Consultor Especializado, portanto, qualquer compromisso nesse sentido.**

CAPÍTULO VII. CARACTERÍSTICAS GERAIS, EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

Artigo 23. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada Subclasse prevista neste Anexo. A Administradora será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de Cotistas.

Parágrafo 1º A Classe poderá emitir 2 (duas) Subclasses de Cotas: **(a)** a Subclasse Sênior e **(b)** a Subclasse Subordinada.

Parágrafo 2º As Cotas Seniores terão preferência em relação às Cotas Subordinadas no recebimento de rendimentos, pagamentos de amortização e resgate das referidas Cotas, até o limite do Benchmark Sênior.

Parágrafo 3º As Cotas Subordinadas serão subordinadas às Cotas Seniores e farão jus à totalidade dos recursos líquidos disponíveis no patrimônio da Classe após o pagamento:

- (a) das despesas e encargos do Fundo e da Classe;
- (b) de rendimentos às Cotas Seniores até o limite do Benchmark Sênior; e
- (c) conforme o caso, amortização e/ou resgate das Cotas Seniores, até o limite do Benchmark Sênior.



Parágrafo 4º Para fins de cálculo e pagamento dos valores de rendimentos das Cotas da Classe, deverão ser consideradas as seguintes condições:

(a) observado o disposto no Artigo 33 abaixo, as Cotas Seniores farão jus ao pagamento de rendimentos até o limite da variação acumulada do Benchmark Sênior apurada no mês em questão, ou seja, até o limite em que o valor patrimonial das Cotas Seniores, calculado no último Dia Útil do mês em questão, nos termos do Parágrafo 5º abaixo, considerado *pro forma* o pagamento de rendimentos a ser realizado, volte a ser equivalente ao valor de emissão das Cotas Seniores, deduzidas as eventuais amortizações de Cotas Seniores realizadas (“Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior”);

(b) caso os valores líquidos disponíveis na Classe no último Dia Útil de determinado mês, a serem destinados para o pagamento de rendimentos, seja insuficiente para pagar integralmente o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior, os valores líquidos disponíveis na Classe para o pagamento de rendimentos nos meses seguintes serão destinados prioritariamente para o pagamento de rendimentos das Cotas Seniores, até que o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior atualizado e acumulado, calculado no último Dia Útil de determinado mês futuro seja integralmente pago, de modo que o valor patrimonial das Cotas Seniores, calculado no último Dia Útil do referido mês, considerado *pro forma* o pagamento de rendimentos a ser realizado em relação a esse mês, volte a ser equivalente ao valor de emissão das Cotas Seniores, deduzidas as eventuais amortizações de Cotas Seniores realizadas;

(c) as Cotas Subordinadas apenas farão jus ao pagamento de rendimentos caso os valores líquidos disponíveis na Classe no último Dia Útil de determinado mês, a serem destinados para o pagamento de rendimentos, seja superior ao montante necessário para pagar integralmente e cumulativamente: **(i)** o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior e **(ii)** todas as despesas e encargos do Fundo e da Classe;

(d) na hipótese prevista no subitem (c) acima, após o pagamento integral do **(i)** o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior e **(ii)** todas as despesas e do Fundo e da Classe, as Cotas Subordinadas farão jus à totalidade dos valores líquidos remanescentes disponíveis na Classe para o pagamento de rendimentos;

Parágrafo 5º As **(i)** Cotas Seniores terão o seu valor patrimonial unitário calculado todo Dia Útil, sendo que tal valor patrimonial será equivalente ao menor dos seguintes valores **(a)** valor de emissão das Cotas Seniores, acrescido da variação do Benchmark Sênior, e deduzidos os pagamentos realizados a título de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas Seniores e **(b)** o resultado da



divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas Seniores em circulação (sendo esta alínea aplicável somente na hipótese de as Cotas Subordinadas serem marcadas a zero); e (ii) Cotas Subordinadas terão seu valor patrimonial calculado todo Dia Útil, sendo tal valor equivalente ao resultado da divisão do eventual saldo remanescente do Patrimônio Líquido, após a subtração do valor patrimonial de todas as Cotas Seniores em circulação, considerados de forma cumulativa, observado o disposto acima, pelo número total de Cotas Subordinadas em circulação.

Parágrafo 6º O procedimento de cálculo do valor patrimonial das Cotas aqui estabelecido não constitui promessa de rendimentos, estabelecendo meramente uma preferência na valorização da carteira da Classe, bem como critérios de valorização entre as Cotas das diferentes subclasses existentes. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados e o valor total da carteira da Classe assim permitirem.

Artigo 24.

As Cotas serão nominativas e 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 e pela subscrição das Cotas pelo Cotista.

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, pela BR Partners Banco de Investimento S.A. ou por qualquer outra instituição financeira que venha a ser contratada para tanto, conforme orientação do Consultor Especializado.

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

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

Parágrafo 6º Para a constituição do patrimônio inicial da Classe, serão emitidas até 18.500.000 (dezoito milhões e quinhentas mil) Cotas, sendo (i) 17.000.000 (dezessete milhões) Cotas Seniores; e (ii) 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas Subordinadas, observada a quantidade mínima de 170.000 (cento e setenta mil) Cotas Seniores e 1.500 (mil e quinhentas) Cotas Subordinadas.



Parágrafo 7º As Cotas terão valor unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais), na data da primeira integralização de Cotas da respectiva subclasse.

Parágrafo 8º Todas as Cotas da mesma Subclasse assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Artigo 25.

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.

Parágrafo 1º A critério da Administradora, conforme orientação do Consultor Especializado, as cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, em mercado de balcão não organizado, por meio do Escriturador e/ou por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos (“FUNDOS21”), administrado e operacionalizado pelo “balcão B3”, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do balcão B3.

Parágrafo 2º 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 3º 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 4º 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 26.

Ao subscrever Cotas do Fundo, o Cotista deverá assinar: **(a)** Termo de Adesão e Ciência de Risco; e **(ii)** o respectivo Boletim de Subscrição ou termo de aceitação da Oferta, conforme seja exigido pela regulamentação aplicável, o qual, por sua vez, deverá regular as chamadas de capital, se aplicável, observados os termos deste Regulamento.

Artigo 27.

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 28.

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, conforme orientação do Consultor Especializado, 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 29.

A integralização das Cotas será efetuada em moeda corrente nacional, à vista ou mediante chamada de capital, admitindo-se, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, em Ativos e/ou por quaisquer outros meios admitidos pela regulamentação.

Parágrafo Único A integralização em bens e direitos não necessita de laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, tendo em vista que a Classe de cotas é destinada exclusivamente a investidores profissionais de acordo com o artigo 45, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175, sem prejuízo da aprovação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

Artigo 30.

Na medida em que a Gestora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos, conforme ratificado pelo Consultor Especializado, a Administradora poderá, nos termos da regulação aplicável, aprovar novas emissões de Cotas, independentemente de aprovação em Assembleia de Cotistas e de alteração deste Regulamento, bem como seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e a forma de distribuição de tais novas Cotas, no valor total máximo de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em uma ou mais séries, a critério da Administradora e da Gestora, conforme orientadas pelo Consultor Especializado, que não se confundirão com as Cotas emitidas na primeira emissão ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia de Cotistas, conforme o caso.

Parágrafo Único Os atuais Cotistas da Classe não terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas da mesma Subclasse de que é titular, exceto se de outra forma deliberado em Assembleia ou previsto no ato de aprovação da nova oferta.



CAPÍTULO VIII.

AMORTIZAÇÃO, RESGATE E MECANISMOS DE GESTÃO DE LIQUIDEZ

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 Banco Central do Brasil; e **(iii)** por entrega em Ativos, observadas as regras dispostas neste Regulamento e no Anexo.

Parágrafo 1º A amortização será determinada pela Gestora, conforme orientações do Consultor Especializado, 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.

Parágrafo 3º O valor ser pago aos Cotistas a título de amortização e/ou resgate das Cotas Seniores estará limitado, em qualquer hipótese, ao valor patrimonial das Cotas Seniores, calculado nos termos do Parágrafo 5º do Artigo 23 acima.

Parágrafo 4º As Cotas Subordinadas apenas farão jus ao pagamento de amortização e/ou resgate após o resgate integral das Cotas Seniores, observado o previsto no Artigo 38 da parte geral do Regulamento.

Artigo 33.

Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, se houver, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observada a preferência das Cotas Seniores em relação às Cotas Subordinadas, nos termos deste Regulamento.



Parágrafo 1º Os resultados serão distribuídos semestralmente aos Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de antecipação mensal, nos termos do Parágrafo 4º do Artigo 23 deste Anexo, observado o limite regulatório exigido de distribuição de resultados, consideradas, ainda, as exceções regulamentares e de disposições da CVM acerca do assunto. O percentual mínimo de distribuição previsto no Artigo 33, acima, será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Parágrafo 2º Observada a obrigação estabelecida nos termos do Artigo 33 deste Anexo, a Gestora (conforme orientação do Consultor Especializado) poderá decidir pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos da carteira da Classe, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

Parágrafo 3º Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, a Administradora informará aos Cotistas no último Dia Útil do mês em que for apurado os resultados a data de pagamento, que deverá ser até no 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente, caso as Cotas de emissão da Classe estejam admitidas à negociação em Balcão B3.

Parágrafo 4º Farão jus aos rendimentos da Classe, aqueles que sejam Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento dos referidos rendimentos.

Parágrafo 5º Para fins de apuração de resultados, a Classe manterá registro contábil das vendas dos Ativos integrantes de sua carteira.

Parágrafo 6º Os pagamentos aos Cotistas programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos específicos e abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, exceto na hipótese em que algum cotista se encontre inadimplente.

Parágrafo 7º As distribuições a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas integralizadas de uma mesma Subclasse, em benefício de todos os Cotistas de uma mesma Subclasse, de forma proporcional.

Parágrafo 8º Os pagamentos de distribuição de rendimentos da Classe aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de

transferência de recursos autorizado pelo BACEN ou procedimentos estabelecidos pela B3.

CAPÍTULO IX.

RECOMPRA DE COTAS

Artigo 34.

A critério da Gestora, conforme orientação do Consultor Especializado, o Fundo poderá recomprar suas Cotas, observadas as limitações previstas no artigo 56, parágrafo 6º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175, quais sejam (a) as Cotas recompradas sejam canceladas; (b) o valor de recompra da Cota seja inferior ao valor patrimonial da Cota do dia imediatamente anterior ao da recompra; e (c) o volume de recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das Cotas do Fundo.

Parágrafo 1º Na hipótese de recompra de Cotas, a Administradora deverá anunciar a intenção de recompra, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (catorze) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a recompra, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as cotas estejam admitidas à negociação, em linha com o disposto no artigo 56, parágrafo 7º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 2º O comunicado referido no Parágrafo 1º acima (a) é válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e (b) deve conter informações sobre a existência de programa de recompras e quantidade de Cotas efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios, conforme previsto no artigo 56, parágrafo 8º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 3º O limite estabelecido no item (c) do Artigo 34 deve ter como referência as Cotas emitidas pelo Fundo ou Classe na data do comunicado de que trata o Parágrafo 2º acima.

Parágrafo 4º A recompra de Cotas pelo Fundo não poderão ser realizadas nas hipóteses previstas no artigo 56, Parágrafo 10º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175, quais sejam: (a) sempre que a Administradora ou a Gestora tenha conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado relativa às suas investidas que possa alterar substancialmente o valor da Cota ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas; (b) de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e (c) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas.



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. A Administradora convocará os Cotistas da Classe para deliberar acerca: **(a)** da existência de Evento de Liquidação Antecipada; ou **(b)** concessão de prazo de cura e manutenção do funcionamento da Classe nas seguintes hipóteses (cada uma, um “Evento de Avaliação”):

- (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 (cada um, um “Evento de Liquidação Antecipada”):

- (a)** Deliberação pela Assembleia de Cotistas;
- (b)** Deliberação pela Assembleia de Cotistas que um Evento de Avaliação deverá acarretar na liquidação antecipada da Classe; e
- (c)** Renúncia e/ou destituição de Prestador de Serviços Essenciais, sem que haja a substituição por outro prestador devidamente habilitado no prazo previsto na regulamentação aplicável.

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; 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 e o Consultor Especializado e deverá conter uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos, observada a ordem de prioridade entre as Classes aqui estabelecidas.

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, 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.

Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas respectivas 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. DA CLASSE

REGIME DE RESPONSABILIDADE, PLANO DE LIQUIDAÇÃO E INSOLVÊNCIA

Artigo 40.

Esta Classe adota para seus Cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175.

Artigo 41.

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) Não permitir que sejam realizados pagamentos de rendimentos e/ou 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, que deverá interromper a aquisição de novos Ativos; e
- (iv) Realizar a divulgação de Fato Relevante, nos termos previstos na parte geral deste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo o artigo 64 da Resolução CVM nº 175.

(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, e conforme orientações do Consultor Especializado.
- (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 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.

Artigo 42. 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 43. 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 44. 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, conseqüentemente, 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 de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os 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 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 dos Ativos por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aportem novos recursos no Fundo, além da potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos 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/ou rendimento 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 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

Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente nos Ativos, 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 inclui uma série de riscos específicos inerentes, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente 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

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. Adicionalmente, encontra-se em tramitação uma reforma tributária de caráter amplo, que poderá alterar de forma significativa o regime fiscal atualmente aplicável aos fundos de investimento imobiliário. Entre as potenciais alterações, incluem-se a instituição da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) ou do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), com possível incidência sobre receitas operacionais do Fundo, bem como mudanças no tratamento do Imposto de Renda aplicável aos rendimentos distribuídos aos Cotistas pessoas físicas, atualmente beneficiados por isenção, e aos ganhos de capital obtidos na alienação de cotas.

Tais alterações poderão resultar na criação de novas obrigações tributárias para o Fundo e para os Cotistas, na redução ou extinção de benefícios fiscais hoje existentes, na mudança da forma de contabilização dos ativos investidos pelos fundos, ou ainda na majoração de alíquotas incidentes sobre receitas e rendimentos, com impacto direto na receita operacional do Fundo, na rentabilidade líquida dos Cotistas, na liquidez e no valor de negociação das Cotas. Ressalta-se que a eventual aprovação das normas atualmente em discussão poderá acarretar efeitos imediatos e substanciais, que independem da vontade da Administradora, da Gestora, da



Consultora Especializada ou dos Cotistas, estando estes sujeitos ao risco de mudanças adversas na legislação tributária aplicável.

(j) Risco do Setor 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.

(k) Risco de Sinistro

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, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

(l) 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.

(m) 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. O coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo 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.

(n) 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 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.

(o) 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.

(p) Risco relativo aos Fundos Investidos

O Fundo poderá aplicar recursos em cotas de outros fundos de investimento nos termos deste Regulamento. Nessas hipóteses, o desempenho da Classe estará exposto, direta ou indiretamente, aos mesmos riscos inerentes às carteiras dos Fundos Investidos, tais como riscos de mercado, crédito, liquidez, concentração, precificação/marcação a mercado, derivativos, imobiliários e operacionais, entre outros. Assim, oscilações adversas ou eventos nos Fundos Investidos poderão refletir-se no valor e na liquidez das Cotas do Fundo, sem garantia de manutenção do capital aplicado ou de rentabilidade. Adicionalmente, em caso de investimento em Fundos Investidos não geridos pela Gestora, a Gestora não terá ingerência sobre as decisões de gestão, políticas de investimento, alavancagem, controles de risco, governança, processos de avaliação e demais práticas adotadas pelos Fundos Investidos. Mudanças de estratégia, gestores, prestadores de serviço ou regras internas desses veículos podem afetar adversamente o desempenho do Fundo. Por fim, pode haver cumulatividade de taxas e despesas, pois o investimento em Fundos Investidos implica a incidência de remunerações e custos próprios desses veículos, o que pode reduzir o retorno líquido do investimento.



(p) Risco de Participação na Assembleia de Cotistas

Considerando que o Regulamento estabelece que as vedações ao direito de voto previstas no artigo 78 da Resolução CVM nº 175 não se aplicam, todos os Cotistas poderão votar nas Assembleias de Cotistas, incluindo prestadores de serviços, seus sócios, diretores e empregados, ou partes a eles relacionadas ou, ainda, Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo no que se refere à matéria em votação. A ausência dessas vedações pode resultar em um maior risco de conflitos de interesse, o que pode afetar a imparcialidade e a governança do Fundo, bem como impactar a transparência e a equidade nas deliberações das Assembleia de Cotista.

(q) Risco Relacionado à Subordinação das Cotas

As Cotas Subordinadas apenas farão jus ao pagamento de amortização e/ou resgate após o resgate integral das Cotas Seniores. Nesse sentido, quaisquer perdas que o Fundo venha a sofrer em razão dos investimentos realizados nos Ativos impactarão, primeiramente, as Cotas Subordinadas, havendo, inclusive, a possibilidade de perda da totalidade do capital investido nas Cotas Subordinadas. Ainda, o pagamento de rendimentos para as Cotas Subordinadas está sujeito ao recebimento, pela Classe, de recursos suficientes para distribuição de rendimentos das Cotas Seniores até atingir o montante equivalente ao Benchmark Sênior, observada a ordem prioritária de pagamentos estabelecida no Regulamento, de forma que não é possível assegurar que os recursos a serem recebidos pela Classe serão suficientes para que sejam realizados tais pagamentos de rendimentos, amortizações e/ou o resgate das Cotas Subordinadas, não sendo devido neste caso pelo Fundo, Classe ou qualquer pessoa, incluindo a Administradora ou a Gestora, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza.

A existência da subordinação não garante que os titulares das Cotas Seniores não poderão vir a sofrer perdas, havendo, inclusive, a possibilidade de perda da totalidade do capital investido nas Cotas Seniores.

(r) As Cotas Não Contam com Garantia de Rentabilidade Mínima

As Cotas não contam com garantia de rentabilidade mínima. O Benchmark Sênior estipulado para as Cotas Seniores é apenas uma meta estabelecida pelo Fundo, não devendo ser interpretada como garantia de rentabilidade mínima dada aos investidores, de forma que, caso o Benchmark Sênior não venha a ser atingido, não será devida pelo Fundo, Classe ou qualquer pessoa, incluindo a Administradora ou a Gestora, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza.



ANEXO II

PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA DA 1ª EMISSÃO DE COTAS SENIORES E SUBORDINADAS DA CLASSE ÚNICA DO PPCM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- (i) **Número da Emissão:** a presente emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas seniores e de cotas subordinadas da Classe Única do Fundo ("Classe");
- (ii) **Quantidade de Cotas da 1ª Emissão:** serão emitidas, inicialmente, 18.500.000 (dezoito milhões e quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão, observado que serão emitidas 17.000.000 (dezessete milhões) de Cotas da subclasse sênior ("Cotas Seniores") e 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas da subclasse Subordinada ("Cotas Subordinadas"), podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- (iii) **Valor da Oferta:** o montante da Oferta é de, inicialmente, R\$ 185.000.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões de reais) observado que o montante de R\$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais) se refere às Cotas Seniores e o montante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) se refere às Cotas Subordinadas ("Valor da Oferta"), podendo tal montante ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta;
- (iv) **Preço de Emissão das Cotas da 1ª Emissão:** o valor nominal unitário das Cotas da 1ª Emissão é de R\$ 10,00 (dez reais), conforme previsto no Art. 24, parágrafo 7º do Anexo ao Regulamento;
- (v) **Investimento Mínimo Por Investidor:** não há investimento mínimo por Investidor;
- (vi) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas da 1ª Emissão, desde que subscrita a quantidade mínima de 170.000 (cento e setenta mil) Cotas Seniores, no valor total de R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais), e de 15.000 (quinze mil) Cotas Subordinadas, no valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), totalizando o montante mínimo de R\$ 1.850.000,00 (um milhão e oitocentos e cinquenta mil reais) ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente). Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas da 1ª

Emissão que não forem efetivamente subscritas durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Nos termos previstos no artigo 75 da Resolução CVM 160, não será concedido o direito de retratação e/ou de subscrição proporcional de Cotas da 1ª Emissão em caso de Distribuição Parcial, de modo que os Investidores deverão integralizar a totalidade das Cotas da 1ª Emissão subscritas, nas respectivas datas de integralização;

- (vii) **Lote Adicional e Lote Suplementar:** não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, ou de lote suplementar, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;
- (viii) **Taxa de ingresso:** não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas da 1ª Emissão objeto da Oferta;
- (ix) **Destinação dos Recursos da 1ª Emissão:** os recursos líquidos captados pela Classe por meio da Oferta serão destinados à aquisição, pela Classe, de Ativos, conforme definidos no Regulamento, de acordo com a Política de Investimentos, estabelecida no Anexo ao Regulamento;
- (x) **Público Alvo da Oferta:** a Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores"), não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores, sendo vedado o investimento por Investidores não permitidos pela legislação vigente, nos termos dos artigos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Adicionalmente, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, poderão participar da Oferta: (a) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, do Consultor Especializado, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (b) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições

Participantes da Oferta (conforme abaixo definidas); (c) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor, do Consultor Especializado, em todos os casos, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (d) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, a Administradora, o Gestor e o o Consultor Especializado, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Consultor Especializado ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(b)” a “(e)” acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (“Pessoas Vinculadas”). As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração de sua ordem de investimento.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas da 1ª Emissão junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas ordens de investimento automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável, caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, observado o previsto no artigo 56, § 3º, da Resolução CVM 160;

- (xi) **Colocação e Regime de Distribuição das Cotas da 1ª Emissão:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da 1ª Emissão, no Brasil, a ser registrada perante a CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, e contará com a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

- (xii) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da 1ª Emissão:** as Cotas da 1ª Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada, na qualidade de instituição escrituradora das cotas do Fundo (“Escriturador”), sendo que cada subscritor deverá assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e se comprometer, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas da 1ª Emissão por ele subscritas. As Cotas da 1ª Emissão deverão ser integralizadas à vista, pelo Preço de Emissão, na data de liquidação da Oferta, junto ao Escriturador, observado o Cronograma Estimativo da Oferta, previsto no Anúncio de Início, admitindo-se, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, em valores mobiliários e em quaisquer outros ativos permitidos pela regulamentação, observada a recomendação do Consultor Especializado (conforme definido no Regulamento);
- (xiii) **Registro de Liquidação e Negociação:** as Cotas da 1ª Emissão 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 da 1ª Emissão somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas, observada exceções regulamentares e as condições descritas no Regulamento, no Anexo e na legislação e regulamentação aplicável. Após o encerramento da Oferta, as Cotas da 1ª Emissão serão admitidas à negociação no mercado de balcão administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão.
- (xiv) **Prazo de Colocação:** as Cotas da 1ª Emissão deverão ser subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o Cronograma Estimativo da Oferta, previsto no Anúncio de Início (“Prazo de Colocação”); e
- (xv) **Coordenador Líder:** a distribuição das Cotas da 1ª Emissão terá como coordenador líder o **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, qualificado acima. O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, escolhidas a seu exclusivo critério, para atuar como participantes especiais na colocação da Oferta (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da

Oferta”), as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder;

- (xvi) **Devolução de Valores:** caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos art. 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores sobre o cancelamento da Oferta. Nesta hipótese, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas, os valores serão restituídos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período;
- (xvii) **Direitos e Características das Cotas da 1ª Emissão:** as Cotas (i) são emitidas em classe única, observada a existência de 2 (duas) diferentes subclasses, e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo, diferenciando-se, exclusivamente, quanto à preferência das Cotas Seniores no pagamento de rendimentos e amortizações, na forma prevista no Anexo do Regulamento, (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe, (iii) não serão resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver, observado o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior previsto no Regulamento e a ordem de preferência descrita no Regulamento, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, não será conferido aos seus titulares direito de preferência, exceto se previsto de forma diversa na assembleia que venha a deliberar pela nova emissão; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Administradora, na qualidade de instituição escrituradora das Cotas, em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados; e

- (xviii) **Demais Termos e Condições da Oferta:** os demais termos e condições da 1ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: D2TTH-E4WQX-6C8ZN-V634H

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Antonella Amaral Giancoli (CPF 177.319.578-61)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/D2TTH-E4WQX-6C8ZN-V634H>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>