

**REGULAMENTO DO**  
**CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**  
CNPJ nº 46.716.709/0001-99

São Paulo, 16 de junho de 2025

## ÍNDICE

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PARTE GERAL .....</b>                                                           | <b>1</b>  |
| <b>A. O FUNDO .....</b>                                                            | <b>1</b>  |
| <b>B. PRESTADORES DE SERVIÇOS.....</b>                                             | <b>1</b>  |
| <b>C. COMITÊ DE INVESTIMENTOS .....</b>                                            | <b>13</b> |
| <b>D. PRAZO DE DURAÇÃO .....</b>                                                   | <b>14</b> |
| <b>E. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....</b>                        | <b>14</b> |
| <b>ANEXO I .....</b>                                                               | <b>16</b> |
| <b>CLASSE ÚNICA DO CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE</b>               |           |
| <b>INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA .....</b>                  | <b>16</b> |
| <b>1. DA CLASSE ÚNICA.....</b>                                                     | <b>16</b> |
| <b>2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....</b>                                          | <b>17</b> |
| <b>3. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES .....</b>           | <b>21</b> |
| <b>4. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA CLASSE</b> |           |
| <b>ÚNICA.....</b>                                                                  | <b>22</b> |
| <b>5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE .....</b>        | <b>26</b> |
| <b>6. DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS.....</b>                                         | <b>28</b> |
| <b>7. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....</b>                                      | <b>34</b> |
| <b>8. DOS RISCOS .....</b>                                                         | <b>36</b> |
| <b>9. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA.....</b>               | <b>36</b> |
| <b>10. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....</b>                                         | <b>38</b> |
| <b>11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>                                             | <b>40</b> |
| <b>ADENDO II – MODELO DE SUPLEMENTO DE EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO</b>     |           |
| <b>CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –</b>    |           |
| <b>RESPONSABILIDADE LIMITADA .....</b>                                             | <b>1</b>  |

## **Regulamento**

CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

### **PARTE GERAL**

#### **A. O FUNDO**

A.1. **Base Legal.** O **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), pela lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668”), e pela Parte Geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução CVM 175” e “CVM”), por este regulamento, incluindo a parte geral e seu anexo (“Regulamento”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A.2. **Classes e Subclasses.** O Fundo é composto por uma única classe de cotas (“Classe Única” ou “Classe”), não possuindo subclasses, e será regida pela parte geral deste Regulamento e pelo Anexo I abaixo descrito (“Anexo I”).

A.2.1. Durante o Prazo de Duração, o Fundo poderá constituir diferentes classes de cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 175, por ato conjunto da Administradora e da Gestora. O Fundo poderá emitir quantidade ilimitada de cotas, em uma ou mais classes, divididas em uma ou mais séries, de acordo com as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento

#### **B. PRESTADORES DE SERVIÇOS**

B.1. **Administradora.** O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05410-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42 (“BRL”), a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 11.784, de 30 de junho de 2011, responsável pela administração do Fundo (“Administradora”).

B.2. **Gestora.** A gestão da carteira de ativos do Fundo e da Classe Única será realizada pela BRL (“Gestora” e, em conjunto com a Administradora, simplesmente “Prestadores de Serviços Essenciais”).

B.3. **Custodiante.** Os serviços de custódia, controladoria de ativos, escrituração e liquidação das cotas do Fundo serão prestados pela BRL, acima qualificada, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de custódia de ativos, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.244 de 21 de agosto de 2013 (“Custodiante”).

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

B.4. **Consultor Imobiliário.** Nos termos do artigo 85, III, da Resolução CVM 175, a Gestora poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo e das classes, conforme aplicável, de acordo com o pertinente instrumento, empresa especializada para consultoria imobiliária para que este dê suporte e subsidie a Administradora e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos.

B.5. O Fundo contará com os serviços de auditor independente, registrado na CVM, o qual será formalmente indicado pela Administradora.

#### **B.6. Responsabilidade dos Prestadores de Serviços.**

B.6.1. Perante a CVM. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

B.6.2. Perante os cotistas. Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral.

B.6.2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo e/ou a Classe Única venha a sofrer em virtude da realização de suas operações, desde que não tenham agido com dolo ou culpa.

B.6.3. Atos de administração, gestão e contratações de serviços. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Administradora e a Gestora praticarem os atos necessários à administração e à gestão do Fundo, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da Classe Única, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; (e) serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (f) distribuidor; (g) consultor especializado; (h) administradora de imóveis; (i) formador de mercado; e, eventualmente, (j) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe Única.

B.6.3.1. Para o exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe Única, os seguintes serviços facultativos:

I. distribuição de cotas do Fundo;

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe Única;

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

IV. formador de mercado para as cotas da Classe Única.

B.6.3.2. Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

B.6.3.3. A contratação da Administradora, da Gestora quando aplicável, ou partes a eles relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

B.6.3.4. A Administradora, o Custodiante e a Gestora não respondem, nos termos do artigo 1.368-E, caput, do Código Civil, pelas obrigações legais e contratuais assumidas pelo Fundo, mas respondem, não solidariamente, pelos prejuízos que causarem quando procederem com dolo ou má-fé, observadas suas respectivas esferas de atuação.

B.6.4. Responsabilidades da Gestora. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Gestora praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe Única com diligência, lealdade e profissionalismo, exercendo suas atividades em estrita observância ao Regulamento, à regulamentação aplicável e aos interesses dos cotistas do Fundo e da Classe Única.

B.6.5. Responsabilidades dos demais Prestadores de Serviços. Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo ou à Classe não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis pela fiscalização de tal serviço.

B.6.5.1. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo, a Classe e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço contratado. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo e/ou pela Classe nos termos

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo e/ou a Classe aos cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM.

**B.6.6. Ausência de Garantia.** Os investimentos no Fundo e/ou na Classe Única não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

**B.7. Poderes da Administradora.** A Administradora tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e da Classe Única no cumprimento da política de investimento do Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo e da Classe, adquirir, alienar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Classe, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias; adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo e/ou a Classe; transigir, representar o Fundo e a Classe Única em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas da Classe Única ou a alteração do mercado organizado utilizado, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas, quando aplicável.

**B.7.1.** A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única será efetivada conforme previsto na regulamentação aplicável, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os parágrafos 1º e 2º do artigo 7º da Lei nº 8.668.

**B.7.2.** A Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo, a Classe e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

**B.7.3.** A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

**B.8. Obrigações da Administradora.** Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, conforme proposta da Gestora e de acordo com os prazos e a política de investimento prevista

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

neste Regulamento;

II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da Administradora;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe Única.

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) o registro dos cotistas e de transferências de cotas;
- b) o livro de atas e de presença em assembleias;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo ou da Classe Única;
- d) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento da Classe Única, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe Única;

VI. custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe Única;

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos da Classe Única;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III acima até o término do procedimento;

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento, inclusive em relação à atualização, junto à CVM, da lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X. fiscalizar o andamento do Empreendimento e dos respectivos ativos imobiliários da Classe Única;

XI. observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do Fundo e da Classe Única, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotista e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável;

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo e da Classe Única, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

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

XIV. administrar os recursos da Classe Única de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

XV. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, ou da Administradora, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e

XVI. transferir para a Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de Administradora.

**B.9. Poderes da Gestora.** A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo e da Classe Única, todos os atos necessários à gestão da carteira

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

de ativos, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

#### **B.10. Obrigações da Gestora. Caberá à Gestora:**

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, conforme limites e regras previstos em contrato de gestão e na regulamentação aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, os ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento da Classe Única;

II. propor a aquisição e alienação de Imóveis que comporão a carteira do Fundo, sempre com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis contratada às expensas do Fundo, ressalvada a discricionariedade da Administradora;

III. acompanhar as negociações relacionadas à exploração dos Imóveis tais como contratos de locação, arrendamento, compra e venda, constituição e alienação de direito real de superfície, constituição de garantias, dentre outros, observada a discricionariedade da Administradora;

IV. analisar os ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo e da Classe, e proposição de alienação ou aquisição à Administradora dos ativos enquadrados na política de investimento e que a Gestora entenda atender os melhores interesses do Fundo, da Classe e dos cotistas, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

V. recomendar, quando aplicável, à Administradora, a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento da Classe Única;

VI. monitorar o desempenho da Classe Única, na forma de valorização de suas cotas, a evolução do valor do patrimônio e da carteira de ativos da Classe, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

VII. acompanhar as assembleias dos Ativos em que o Fundo e/ou a Classe vierem a investir, podendo, a seu exclusivo critério e de acordo com a sua política de voto, comparecer às assembleias e exercer seu direito de voto;

VIII. orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo e da Classe, observado o disposto nesse Regulamento;

IX. elaborar relatórios de investimento realizados pela Classe Única em Ativos e ativos financeiros

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

X. monitorar o Imóvel e os Ativos integrantes da carteira, bem como recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos imóveis integrantes da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe com o objetivo de manter o valor dos imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;

XI. indicar empresas para diligências e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis integrantes da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe;

XII. exercer e diligenciar, em nome do Fundo e da Classe, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos ativos que vierem a compor a carteira de ativos do Fundo e da Classe;

XIII. elaborar relatórios periódicos das atividades da Classe Única, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;

XIV. gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

XV. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

XVI. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613 de 3 de março de 1998, conforme alterada ("Lei nº 9.613/98");

XVII. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM; e

XVIII. transferir ao Fundo e/ou a Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestora e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de ativos do Fundo ou da Classe; e

XIX. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

B.10.1. A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, a Administradora dá representação legal para o exercício do direito de voto em

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

B.10.2. A Gestora ao negociar os Ativos da carteira de ativos da Classe Única e firmar contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, deverá encaminhar cópia dos documentos à Administradora em até 5 (cinco) dias úteis.

B.10.3. Além das obrigações acima elencadas, adicionalmente, a Gestora deverá: (i) informar a Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado; (ii) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas; (iii) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe; (iv) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital; (v) observar as disposições constantes deste Regulamento; e (vi) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas.

B.10.3.1. A Gestora não está sujeita às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira de ativos e concentração de risco definidos neste Regulamento e na Resolução CVM 175 quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

B.10.3.2. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) dias úteis consecutivos, ao final desse prazo a Gestora deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento. A Gestora deve informar à CVM o reenquadramento da carteira de ativos, tão logo ocorrido.

B.11. **Vedações.** É vedado à Administradora, à Gestora conforme o caso, no exercício de suas respectivas funções em relação ao patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única e utilizando os recursos do Fundo e/ou da Classe Única:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 32, §2º do Anexo III da Resolução CVM 175 e no item B.11.2 abaixo;
- III. adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;
- IV. vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas e admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

- V. garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- VI. utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;
- VII. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o Fundo estiver autorizado a fazer nos termos deste Regulamento, conforme previsto no § 2º do artigo 118 da Parte Geral da Resolução CVM 175.
- VIII. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- IX. aplicar no exterior recursos captados no País;
- X. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe Única quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
  - a) a Classe Única e a Administradora, Gestora ou consultor especializado;
  - b) a Classe Única e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe Única;
  - c) a Classe Única e o representante de cotistas; e
  - d) a Classe Única e o empreendedor.
- XI. constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe Única, nos termos da legislação vigente;
- XII. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- XIII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- XIV. 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 da Classe Única.

B.11.1. A vedação prevista no inciso XI acima não impede a aquisição, pela Classe Única, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

no patrimônio da Classe Única.

B.11.2. A Classe Única poderá emprestar seus 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.

B.11.3. A Gestora pode utilizar Ativos da carteira na retenção de risco da classe em suas operações com derivativos.

#### **B.12. Da Renúncia, Destituição ou Substituição da Administradora ou da Gestora**

B.12.1. Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais. Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

B.12.1.1. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede o administrador de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

B.12.1.2. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da Assembleia Geral de Cotistas a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do total do Fundo, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral, caso a Administradora não o faça no prazo de 10 (dez) dias contados do evento que ensejou a substituição.

B.12.1.3. No caso de renúncia, a Gestora ou a Administradora devem permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

B.12.1.4. Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo indicado, o Fundo e a Classe Única deverão ser liquidados, 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.

B.12.1.5. No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item acima. Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo e a Classe Única deverão ser liquidados, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

B.12.1.6. No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a Administradora ou Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da Parte Geral da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

B.12.1.7. Nas hipóteses de renúncia da Administradora, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia. Nos casos de substituição da Administradora, será observado o que dispõem os artigos 34 e 35 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

B.12.1.8. Nas hipóteses de renúncia da Administradora, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova Administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única.

B.12.1.8.1. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

B.12.1.8.2. Aplica-se o disposto no item B.12.1.8, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe Única de cotas, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

B.12.1.8.3. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

B.12.1.9. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

B.12.1.10. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos.

B.12.1.11. Na hipótese de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição da Administradora, a Administradora receberá a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

## **C. COMITÊ DE INVESTIMENTOS**

C.1. O Fundo contará com um Comitê de Investimentos composto por 3 (três) membros, indicados pelos cotistas do Fundo e eleitos pela Assembleia Geral.

C.1.1. O Comitê de Investimentos terá as seguintes funções e atribuições, sem prejuízo de quaisquer outras funções e atribuições previstas neste Regulamento:

- I. aprovar e recomendar ao Administrador a aquisição e alienação de Ativos pelo Fundo;
- II. aprovar a realização de novas incorporações pelo Fundo e suas condições;
- III. definir a orientação do voto a ser dado pela Administradora em assembleias ou reuniões de sócios de sociedades de propósito específico que vierem a compor o patrimônio do Fundo; e
- IV. aprovar e determinar a política e os valores de venda dos Ativos pelo Fundo, devendo apresentar à Administradora a ata da reunião do Comitê de Investimentos que aprovar tais valores, bem como eventuais documentos adicionais requisitados pela Administradora.

C.1.2. Os membros do Comitê de Investimentos terão mandato de 2 (dois) anos, que será por uma vez prorrogável automaticamente por igual período, salvo deliberação contrária da Assembleia Geral. Os membros do Comitê de Investimentos deverão, como condição para a posse e efetivo exercício do seu mandato, celebrar acordo de confidencialidade que garanta ao Fundo manutenção do sigilo a respeito de todo e qualquer informação relacionada ao Fundo que venha a ser recebida em razão da atividade desempenhada no Comitê de Investimentos.

C.1.3. Os membros do Comitê de Investimentos poderão renunciar mediante comunicação por escrito endereçada ao Administrador e ao Comitê de Investimentos.

C.1.4. Em caso de renúncia ou destituição de qualquer membro do Comitê de Investimentos, a Assembleia Geral deverá nomear substituto.

C.1.5. Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

C.1.6. O Comitê de Investimentos reunir-se-á sempre que necessário. As convocações serão realizadas pela Administradora ou por qualquer dos membros do Comitê de Investimentos, com antecedência de 5 (cinco) dias úteis, por e-mail ou outro meio de comunicação, podendo ser dispensadas quando estiverem presentes todos os membros.

C.1.7. As reuniões do Comitê de Investimentos serão instaladas com a presença dos 3 (três) membros. Caso a reunião do Comitê de Investimentos não se instale por falta de quórum por mais de duas ocasiões, a(s) matéria(s) objeto da reunião do Comitê de Investimentos não realizada deverá(ão) ser submetidas à Assembleia Geral.

C.1.8. Cada membro do Comitê de Investimentos terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimentos, que serão tomadas pela maioria dos membros presentes à reunião. Em caso de empate, a(s) matéria(s) objeto de empate deverá(ão) ser submetidas à Assembleia Geral.

C.1.9. Qualquer membro do Comitê de Investimentos lavrará ata da reunião, ainda que em forma de sumário, a qual deverá ser assinada pelos membros presentes à reunião e enviada à Administradora, a qual será responsável por implementar as deliberações tomadas pelo Comitê de Investimento e manter arquivadas as atas das reuniões realizadas.

C.1.10. Os membros do Comitê de Investimentos poderão votar em reuniões do Comitê de Investimentos por meio de comunicação escrita ou eletrônica. Neste caso, as manifestações de voto proferidas pelos membros do Comitê de Investimentos serão anexadas à ata a que se refere o artigo anterior, dispensadas as respectivas assinaturas.

C.1.11. Os membros do Comitê de Investimentos deverão informar, por escrito, aos demais integrantes e à Administradora, qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses com o Fundo, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se de participar de qualquer discussão que envolva matéria na qual tenha conflito.

## **D. PRAZO DE DURAÇÃO**

D.1. **Prazo de Duração.** O Fundo terá prazo de duração até 31 de janeiro de 2043, podendo ser prorrogado mediante deliberação favorável da Assembleia Geral.

## **E. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

E.1. **Exercício Social.** O exercício social do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, no dia 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

## **Regulamento**

CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

E.2. **Demonstrações Financeiras.** As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas semestralmente por auditor independente registrado na CVM.

E.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo, conforme regulamentação vigente.

E.3. **Escrituração Contábil.** O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

## Regulamento

### CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

#### ANEXO I

#### CLASSE ÚNICA DO CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

#### 1. DA CLASSE ÚNICA

1.1. **Público-Alvo.** A Classe Única tem como público alvo o público em geral, ou seja, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

1.1.1. **Investidores Profissionais.** Até que seja realizada oferta pública, ou até que seja apresentado prospecto, nos termos da Instrução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Instrução CVM nº 160/22”), somente poderão participar do fundo, na qualidade de cotistas, os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Profissionais”). Adicionalmente, para os fins aqui determinados, considerar-se-á também como Investidores Profissionais os sócios ou empregados da Gestora.

1.2. **Responsabilidade Limitada.** A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito, nos termos do artigo 1368-D do Código Civil e na forma regulamentada pela Resolução CVM 175.

1.2.1. **Verificação de Patrimônio Negativo.** Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Classe Única está negativo:

- I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única e/ou do Fundo;
- II. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- III. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única; e
- IV. condenação do Fundo e/ou da Classe Única de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

1.2.2. Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

1.2.3. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe Única.

1.3. **Regime da Classe.** A Classe Única é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

1.4. **Prazo de Duração.** A Classe Única terá o mesmo prazo de duração do Fundo.

1.5. **Categoria.** Nos termos do inciso artigo VIII do artigo 3º da Parte Geral da Resolução CVM 175 a Classe Única é classificada como fundo de investimento imobiliário.

1.6. **Forma.** As cotas da Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

1.7. **Benchmark.** A Classe Única não tem rentabilidade alvo.

1.8. **Direito de Voto.** Cada cota da Classe Única corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas.

1.9. **Direitos do Cotista.** O titular de cotas da Classe Única:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe Única; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da Classe Única, do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

1.10. **Direitos Patrimoniais, Políticos e Econômicos.** Todas as cotas da Classe Única garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

1.11. **Negociação das Cotas Classe Única.** As Cotas da Classe emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

## **2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

2.1. **Objetivo.** A Classe Única tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, visando o ganho de capital, conforme a política de investimentos da Classe Única, objetivando o investimento de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente no desenvolvimento de empreendimento imobiliário no terreno objeto da matrícula nº 253988 do 4º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro (“Imóvel”), no qual será construído um complexo de edificações, bem como áreas de circulação, estacionamentos e estruturas de apoio, que constituirão o Novo Centro de Processamento Final (“Empreendimento”), destinado ao uso, em caráter oneroso, pela FUNDAÇÃO OSWALDO CRUZ, entidade pública criada e mantida pela União, na forma do Decreto nº 8.932/2016, integrante da

**Regulamento****CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Administração Pública Federal Indireta e vinculada ao Ministério da Saúde, “ex vi” da Lei nº 7.596 de 10 de abril de 1987, conforme alterada (“Lei nº 7.596/87”), sediada na Av. Brasil, 4.365, Manguinhos, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 33.781.055/0001-35, por meio da Unidade Instituto de Tecnologia em Imunobiológicos / BIO-MANGUINHOS, inscrita no CNPJ: 33.781.055/0015-30 (“Fiocruz”). O Imóvel é de propriedade da Fiocruz, que deverá outorgar direito de superfície do Imóvel ao Fundo, de modo a possibilitar a implementação do Empreendimento.

2.1.1. A Classe única poderá ainda investir nos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, quando referido em conjunto com o Empreendimento, os “Ativos”):

- I. quaisquer direitos reais sobre o Imóvel; e
- II. ações ou quotas de sociedades que tenham como propósito específico a aquisição, desenvolvimento e/ou exploração do Imóvel e do Empreendimento.

2.1.2. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pelo Gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes da legislação aplicável, incluindo os critérios e limitações determinados pela Instrução CVM 175 de 23 de dezembro de 2022.

2.1.3. As aquisições de ativos devem observar as formalidades previstas na legislação aplicável, incluindo, mas sem limitação, as averbações referentes aos imóveis junto aos cartórios de registro de imóveis competentes e a averbação das transferências de ações ou quotas de sociedades nos respectivos livros de registro de ações nominativas ou nos contratos ou estatutos sociais, conforme aplicável.

2.2. **Gestão de Liquidez.** A parcela do patrimônio da Classe Única que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos previstos nos itens 2.1 e 2.1.1 acima, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e da Classe Única, a exclusivo critério da Gestora conforme os limites previstos na legislação aplicável (“Ativos de Liquidez”):

- I. títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras com classificação de risco em escala nacional “AA”, emitida pela Standard&Poors ou pela Fitch, ou nota equivalente pela Moody’s (“Instituições Financeiras Autorizadas”);
- II. cotas de fundos de investimento renda fixa, com liquidez diária e investimento preponderantemente nos ativos financeiros relacionados no inciso “i)” acima; ou
- III. outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 175/22.

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

2.2.1. A Classe Única poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos de Liquidez referidos no item acima para atender suas necessidades de liquidez.

2.3. **Poderes.** A Administradora e a Gestora, conforme o caso e nos termos de sua atribuição legal e regulamentar, poderão praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos da Classe Única, observados os direitos e procedimentos estabelecidos neste Regulamento e na legislação aplicável:

I. contratar, decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, contratos a serem celebrados com quaisquer prestadores de serviços e demais contrapartes relacionadas aos Ativos;

II. adquirir ou alienar Ativos, inclusive por meio de permuta ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, devendo tais operações serem realizadas de acordo com a legislação aplicável, sendo que, caso determinada operação não se enquadre nos critérios constantes deste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos Cotistas, na forma do Regulamento;

III. nos termos do artigo 86, § 1º e 2º da Parte Geral da Resolução CVM 175, conforme vier a ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas a gestão da carteira alcança a utilização de ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco.

2.3.1. Caberá à Administradora, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do Empreendimento.

2.3.2. A Administradora, em nome da Classe Única, poderá adiantar quantias para o Empreendimento, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição de terrenos, execução da obra do Empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

2.3.3. Caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do Empreendimento.

2.3.4. Os Ativos poderão ser adquiridos ou alienados pela Classe Única, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Especial de Cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses da Classe Única e de seus cotistas.

2.3.5. A Classe Única poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única.

2.3.6. Observado o disposto no item 2.6 abaixo, não há limite percentual máximo para a aquisição de um único Ativo pela Classe Única ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos, observada a Política de Investimento do Fundo e da Classe Única, de maneira que a Classe Única poderá investir todo o seu

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

patrimônio no Empreendimento.

2.3.7. A Classe Única poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única.

2.4. **Cessão de Créditos e Securitização.** A Administradora (mediante recomendação da Gestora) ou a Gestora, conforme o caso, poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo através da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da exploração do Imóvel ou dos direitos que comporão seu patrimônio, inclusive por meio da locação, arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida.

2.5. **Alteração da Política de Investimentos.** O objeto da Classe Única e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

2.6. **Limites de Aplicação por Emissor e por ativo.** Caso os investimentos da Classe Única em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas nos parágrafos 4º e 5º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

2.6.1. Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora e pela Gestora, na implantação da política de investimento descrita no Anexo I, os investimentos da Classe Única, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo a Gestora ou a Administradora, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas, a não ser nos casos e na medida em que tenham concorrido com culpa ou dolo.

2.7. **Restrições Específicas.** Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

## **Regulamento**

CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

### **3. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES**

3.1. **Distribuição de Resultados.** A Classe Única deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento do Fundo.

3.1.1. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo certo sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas

3.1.2. A distribuição dos rendimentos líquidos de que trata o item 3.1 acima será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos do Empreendimento, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos que incidirem até o mês de competência.

3.1.3. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas, calculados pro rata die a partir do mês de integralização das respectivas cotas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

3.1.4. Farão jus aos rendimentos distribuídos pela Classe Única, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas no último dia útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

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

3.1.6. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

3.1.7. Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos alvo integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia ao Comitê de Investimentos, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre, até o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis e dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe Única, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei do Inquilinato"), especialmente:

I. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

- II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;
- IV. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- V. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VI. constituição de fundo de reserva.

3.1.7.1. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

#### **4. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA**

4.1. **Patrimônio da Classe Única.** O patrimônio da Classe Única será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Anexo I e no suplemento, cujo modelo integra o presente Anexo I na forma de Adendo II, ou prospecto referente a cada emissão de cotas da Classe Única.

4.1.1. O patrimônio inicial da Classe Única será formado pelas cotas representativas da Primeira Emissão da Classe Única, nos termos do suplemento da Primeira Emissão.

4.1.2. As cotas da Classe Única somente podem ser negociadas em mercados regulamentados: (i) quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM; (ii) quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou (iii) quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercado regulamentados. Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos “(i)” a “(iii)” acima, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável. Em qualquer caso, as cotas da Classe Única somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a conclusão da implementação do Empreendimento, conforme verificada pela Administradora. Qualquer transferência de cotas que envolva 50% (cinquenta por cento) do total das cotas emitidas estará condicionada ao consentimento prévio e expresso da Fiocruz e somente poderá ser registrada nos registros de cotistas e de transferências de cotas da Classe Única após a demonstração do cumprimento de tal exigência pelo adquirente das cotas.

4.2. **Subscrição e Subscrição Parcial.** O prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas previstas para cada emissão do deverá ser especificado no respectivo ato que aprovar a emissão ou no respectivo suplemento, observada a regulamentação aplicável à forma de distribuição das cotas da

**Regulamento****CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

respectiva emissão.

4.2.1. Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio da Classe Única, mediante o cancelamento do saldo não colocado, devendo ser observada a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto, se e quando aplicável, observada a regulamentação vigente.

4.2.2. Caso a Assembleia Geral ou a Administradora, conforme o caso, autorize nova emissão de cotas com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida emissão será cancelada. Caso haja integralização de cotas e a emissão seja cancelada, a Administradora deverá, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, dos recursos financeiros captados, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações no período.

4.3. **Integralização.** As cotas da Classe Única de cada emissão serão integralizadas à vista ou via chamadas de capital, em moeda corrente nacional, em bens, direitos, ações, imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, nos termos do documento de aceitação da oferta ou do compromisso de investimento, caso aplicável, e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver, e nos atos da Administradora ou da Assembleia Geral que aprovar a respectiva emissão.

4.3.1. Eventual chamada de capital realizada pela Administradora ocorrerá mediante notificação a todos os cotistas com antecedência mínima a ser prevista nos termos dos respectivos boletins de subscrição ou compromissos de investimento e prospecto, se houver.

4.3.2. A integralização em bens, direitos, ações, imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis será realizada observando o previsto no artigo 9, e seus parágrafos, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como a política de investimentos da Classe Única, e deverá ocorrer na forma e prazos fixados no documento de aceitação da oferta ou compromisso de investimento, conforme o caso.

4.3.3. Caso o subscritor de cotas deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (i) juros de 1% (um por cento) ao mês; (ii) multa de 2% (dois por cento) do valor em atraso; e (iii) correção monetária do saldo devedor em atraso pela variação positiva e acumulada do IPCA desde o vencimento da obrigação (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive).

4.3.4. Os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente vierem a subscrever, respeitadas as condições estabelecidas no respectivo boletim de subscrição, eventuais documentos firmados por escrito e neste Regulamento. Caso não haja saldo subscrito e não integralizado de Cotas, ou compromisso de subscrição e integralização de cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos, mesmo na hipótese de o Fundo/Classe Única apresentar Patrimônio Líquido negativo e/ou não ter ativos suficientes para fazer frente a suas obrigações passivas.

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

#### **4.3.5.**

**4.4. Direito de Preferência no Mercado Secundário.** Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste item, observadas as restrições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

**4.4.1.** A aquisição das cotas da Classe Única pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência, concordância e vinculação aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto de cada emissão, em especial às disposições relativas à política de investimento.

**4.5. Novas Emissões.** Mediante prévia deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, poderão ser realizadas novas emissões de cotas, inclusive para fins de realizar obras no Imóvel e desenvolver o Empreendimento, de acordo com a sua política de investimento.

**4.5.1.** Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 4.5, acima, o valor de cada nova Cota deverá ser fixado conforme recomendação da Gestora, tendo-se como base (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso) (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe Única o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo e da Classe Única; (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas; ou (iv) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores.

**4.5.2.** A Assembleia Especial de Cotistas que deliberar pela nova emissão, no âmbito das novas emissões a serem realizadas, deverá deliberar se os cotistas da Classe Única terão ou não o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de cotistas na data que for definida em Assembleia Especial de Cotistas que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pela Administradora e pela Gestora, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do acima), não sendo admitidas cotas fracionárias, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 para o exercício de tal direito de preferência. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos.

**4.5.3.** O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total inicial da emissão, observando-se, para tanto, os termos e condições estabelecidos na regulamentação em vigor.

**4.5.4.** Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, observado o montante mínimo disposto nos respectivos suplementos, ou cancelada a distribuição anterior.

**4.5.5.** Nas emissões de cotas subsequentes à primeira emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, cobrar uma taxa de distribuição primária, incidente sobre as cotas objeto das ofertas, a ser paga pelos subscritores de cotas no ato da subscrição primária das cotas, equivalente a

**Regulamento****CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

um percentual fixo por cota a ser fixado a cada emissão, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo, entre outros, conforme aplicável: (i) a comissão de coordenação, (ii) a comissão de distribuição, (iii) os honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (iv) a taxa de registro da oferta de cotas na CVM, (v) a taxa de registro e distribuição das cotas na B3, (vi) os custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das ofertas das cotas, conforme o caso, (vii) os custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se aplicável, (viii) outros custos relacionados às ofertas.

**4.6. Restrições aos cotistas.** Não há restrições quanto a limite de propriedade de Cotas da Classe Única por um único cotista, observado o disposto nos itens 4.7 e 4.8 abaixo.

**4.7. Critérios de Isenção para o Fundo e para a Classe Única.** Para que o Fundo e para a Classe Única sejam isentos de tributação sobre as suas receitas operacionais, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei nº 9.779”), o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pela Classe Única.

**4.7.1.** Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe Única estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

**4.8. Critérios de Isenção para cotistas Pessoa Física.** Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o cotista pessoa-física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de a Classe Única, cumulativamente (i) ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) possuir número igual ou superior a 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, para que o Cotista pessoa física goze de isenção, não poderá: (i) possuir participação em cotas da Classe Única em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas pela Classe Única, ou, ainda, que seja detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo ou pela Classe Única no período, não terá direito à isenção do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos pela Classe Única; e (ii) não ser titular de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe Única em conjunto com outros cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe Única.

**4.9. Ausência de Garantia de Isenção.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter a Classe Única e o Fundo com as características previstas na regulamentação aplicável para isenção do cotista pessoa-física, mas a Administradora manterá as cotas admitidas para negociação secundária na forma prevista neste Anexo I. A Administradora não poderá tomar qualquer medida discricionária para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo, a Classe Única ou aos seus cotistas.

**Regulamento****CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA****5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE**

5.1. **Taxa de Administração.** Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,15% (quinze décimos por cento) ao ano ("Taxa de Administração"), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários ("IFIX"), sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"). Neste ponto, fica certo e ajustado que o valor mínimo devido à título de Taxa de Administração, será de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) e máximo de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) mensais, observado eventual acréscimo de valor nos termos do artigo 5.1.2 abaixo.

5.1.1. A Taxa de Administração engloba os serviços de administração, tesouraria, escrituração e gestão devidos ao Administrador, sendo atualizada anualmente segundo a variação do Índice Nacional de Preços do Consumidor Amplo ("IPCA/IBGE"), a partir do mês subsequente à data da primeira integralização e não inclui os valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

5.1.2. Em caso de pulverização das cotas do Fundo, será acrescida à Taxa de Administração o percentual de 0,03% (três décimos por cento), em razão do incremento dos serviços de escrituração, cujo valor mínimo devido será de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, atualizados anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, a partir da liquidação da oferta destinada ao público geral.

5.1.3. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviço contratados.

5.1.4. Para fins de clareza, a Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto no Artigo 22 acima, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

5.2. A remuneração prevista no artigo 5.1 deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

5.3. **Outras Taxas.** A não ser nas hipóteses expressamente previstas nesse Regulamento, caso aplicável, não serão cobradas da Classe Única ou dos cotistas, taxas de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar

**Regulamento****CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

com as despesas da oferta da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas ou pelo patrimônio da Classe Única, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas. A não ser nas hipóteses expressamente previstas nesse Regulamento, caso aplicável, não haverá taxa de saída.

5.4. **Encargos.** São considerados encargos do Fundo e da Classe Única as despesas previstas no artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e no artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, incluindo:

- I. a Taxa de Administração e, caso venha a ser devida, taxa de desempenho (performance);
- II. as taxas, os impostos ou as contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. os gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na regulamentação da CVM;
- IV. os gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, ressalvado o disposto no Artigo 4.5.5 deste Regulamento;
- V. os honorários e as despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras da Classe Única;
- VI. as comissões e os emolumentos pagos sobre as operações da Classe Única, incluindo as despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. os honorários de advogados, as custas e as despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo e da Classe Única, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades de consultor imobiliário e de formador de mercado, caso aplicável;
- IX. os gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo e da Classe Única, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora
- X. no exercício de suas funções;
- XI. os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo, da Classe Única e realização de Assembleia Geral;
- XII. a taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários da Classe Única;

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

XIII. os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da legislação e da regulamentação aplicáveis;

XIV. os gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única;

XV. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que a Classe Única seja cotista, se for o caso;

XVI. as despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVII. os honorários e despesas relacionados às atividades dos representantes dos cotistas.

5.5. Correrão por conta da Administradora quaisquer outras despesas do Fundo não previstas neste Regulamento ou suplemento da primeira emissão de cotas do Fundo ou não autorizadas pelas normas regulamentares a ele aplicáveis ou pela Assembleia Geral.

5.6. Considerando que o Fundo possui uma única classe, a referida Classe Única será a responsável por arcar com todos os encargos do Fundo. Caso venham a ser criadas novas classes de cotas, deverão ser indicadas as despesas comuns às classes e sua forma de rateio, bem como o rateio de eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo.

## **6. DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS**

6.1. **Competência.** A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas"), conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas da Classe Única serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas") e em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, simplesmente "Assembleia de Cotistas", sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

6.1.1. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

I. as demonstrações contábeis e financeiras apresentadas pela Administradora;

II. a destituição ou substituição de prestador de serviço essencial;

III. emissão de novas cotas ou criação de novas classes de cotas;

IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe Única;

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

- V. a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- VI. dissolução e liquidação do Fundo, ressalvadas as hipóteses previstas nesse Regulamento;
- VII. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;
- VIII. o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;
- IX. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- X. alteração do prazo de duração do Fundo ou da Classe Única;
- XI. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, conforme regulamentação vigente determinada pela CVM;
- XIII. aprovar ou alterar as condições nas quais o Fundo poderá prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo ou pela Classe Única;
- XIV. eleição dos membros do Comitê de Investimentos;
- XV. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão; e
- XVI. salvo quando diversamente previsto no Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas da Classe Única são admitidas à negociação.

6.2. **Assembleia Ordinária.** Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe Única, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo e/ou da Classe Única, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente ou se, estando presentes todos os Cotistas, dispensarem referido prazo.

6.3. **Convocação.** A convocação da Assembleia de Cotistas, bem como todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias, devem ser disponibilizados, na mesma data, nas páginas da Administradora, da Gestora e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores e na página da CVM

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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.

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

6.3.2. Compete a Administradora convocar a Assembleia de Cotistas.

6.3.3. A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe Única ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

6.3.4. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

6.3.5. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas devem ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinária, isto é, aquelas em que for deliberada a aprovação das demonstrações contábeis e financeiras do Fundo e da Classe Única; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

6.3.6. 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 para a Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

6.3.6.1. O pedido 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 da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

6.3.6.2. O percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

6.3.7. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham solicitado a inclusão de matérias na ordem do dia, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no item 6.3, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 6.3.6, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

6.3.8. A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

- 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.

6.3.9. Nas assembleias ordinárias, as informações incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

6.3.10. O Regulamento e o presente Anexo I poderão ser alterados, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo e da Classe Única sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da taxa devida a prestador de serviços.

6.3.11. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

6.3.12. Para as hipóteses em que seja necessário o “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, poderão ser utilizados quaisquer meios ou canais, sejam físicos ou eletrônicos, conforme especificados no respectivo aviso, comunicado ou convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas, a qual será armazenada pela Administradora.

6.4. **Instalação.** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas.

6.5. **Deliberação.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

6.5.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, IV, V, VI, IX e XV do item 6.1.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

II. metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

6.5.2. Os percentuais acima indicados deverão ser determinados com base no número de cotistas da Classe Única indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

6.5.3. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, de cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de assembleias ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de assembleias extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

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

6.5.5. Para fins do disposto acima e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias e procedimentos de consulta formal.

6.5.6. Os cotistas também poderão votar nas assembleias por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela Administradora por ocasião da convocação da respectiva assembleia, respeitada a regulamentação vigente.

6.5.7. Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas ou na Assembleia Especial de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

6.5.8. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe Única.

6.5.9. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

I. o prestador de serviço, essencial ou não;

II. os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;

III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;

IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe Única ou subclasse(s) no que se refere à matéria em votação; e

## Regulamento

### CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

6.5.10. Não se aplica a vedação de que trata o item acima quando: (i) os únicos cotistas da Classe Única forem as pessoas mencionadas acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o artigo 19 da Resolução CVM 175.

6.6. **Conflito de Interesses.** Os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo ou a Classe Única e a Administradora ou a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

6.6.1. 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 imóvel de propriedade da Administradora, Gestora 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 tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe; e
- V. a aquisição pela Classe de valores mobiliários de emissão da Administradora e/ou Gestora ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

6.6.2. Consideram-se pessoas ligadas, para fins de definição de hipóteses de conflito de interesses:

- I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora ou da Gestora ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou da Gestora ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou da Gestora ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

previamente a CVM; e

III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

6.6.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a Administradora ou à Gestora ou ao Consultor Imobiliário.

6.7. **Pedido de Procuração.** O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos requisitos regulamentares aplicáveis, incluindo mas não se limitando a:

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

6.7.1. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas pela Classe Única solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da Classe Única, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima. A Administradora, caso receba a solicitação de que trata o item acima deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora em nome de cotistas serão arcados pela classe afetada.

6.7.2. Nas hipóteses previstas no item 6.7.1, a Administradora pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

6.7.3. É vedado à Administradora:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. Condição o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

## **7. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**7.1. Representantes dos cotistas.** A Assembleia de Cotistas da Classe Única poderá eleger até 3 (três) representantes dos cotistas, para exercer as funções de fiscalização do Empreendimento ou dos investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas. A Assembleia Geral que eleger representante(s) dos cotistas do Fundo deverá fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade para o respectivo mandato.

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

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

**7.1.2.** Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição.

**7.1.3.** A função de representante dos cotistas é indelegável.

**7.1.4.** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

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

**7.1.5.** Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora, à Gestora e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

7.1.6. As competências e deveres dos representantes dos Cotistas descritos nos artigos 22, 23 e 24, bem como seus itens e parágrafos, conforme determinado no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, se aplicam integralmente no contexto deste Regulamento, devendo ser entendidas como aqui transpostas.

## **8. DOS RISCOS**

8.1. **Ausência de Promessa de Rentabilidade.** O objetivo e a Política de Investimento do Fundo e da Classe Única não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo e na Classe Única, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos, se assim for deliberado pela Assembleia Geral e conforme os termos deste Regulamento.

8.1.1. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo e da Classe Única em decorrência dos encargos, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo e da Classe Única.

8.1.2. As aplicações realizadas não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou da Administradora que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira.

8.1.3. A íntegra dos fatores de risco a que a Classe Única e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita em anexo ao presente Regulamento, na forma de Adendo I, no Informe Anual elaborado em conformidade com a Instrução CVM 175 e nos eventuais materiais de divulgação de ofertas públicas de distribuição das cotas do Fundo ou da Classe Única, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o(s) referido(s) documento(s).

## **9. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA**

9.1. **Liquidação.** Até o final do Prazo de Duração do Fundo e da Classe Única, na hipótese de liquidação da classe de cotas por deliberação da assembleia de cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os cotistas, na proporção de suas cotas, no prazo eventualmente definido na assembleia de cotistas.

9.1.1. A assembleia de cotistas deve deliberar no mínimo sobre: I - o plano de liquidação elaborado pelos prestadores de serviços essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no regulamento; e II - o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da assembleia.

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

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

9.1.3. O auditor independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

9.1.4. Deve 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.

9.1.5. Em qualquer caso, a liquidação dos investimentos da Classe Única será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e a Classe Única.

9.2. **Procedimento de Liquidação.** Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo ou da Classe Única, tais ativos serão dados em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de cotas detidas por titular sobre o valor total das cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo e a Classe Única perante as autoridades competentes.

9.2.1. No caso de constituição do condomínio referido acima, a Administradora deverá notificar os cotistas para que elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil Brasileiro"), informando a proporção a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos cotistas na forma aqui disposta, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras previstas no Código Civil Brasileiro pertinentes ao condomínio.

9.2.2. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido acima, esta função será exercida pelo titular de cotas que detenha o maior número de cotas em circulação, exceto cotistas inadimplentes com suas obrigações de integralização de cotas.

9.2.3. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de assembleia que conte com a presença da totalidade de cotistas.

9.2.4. A Administradora, na qualidade de instituição custodiante e/ou empresa por ele contratada, fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo e da Classe Única pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item 9.2.1 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação de tais ativos na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

9.2.5. Após a partilha, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora ou do respectivo prestador de serviços.

9.2.6. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo e da Classe Única, renúncia ou substituição da Administradora, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo ou a Classe Única seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

9.2.7. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo ou a Classe Única seja parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução do Fundo, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

9.3. **Liquidação Antecipada.** O Fundo e a Classe Única poderão ser liquidados antecipadamente, por deliberação da Assembleia Geral, por maioria de votos dos cotistas presentes, nos casos em que todos os rendimentos relativos ao Empreendimento já tenham sido auferidos, de forma que o pagamento aos cotistas deverá ser realizado em até 60 (sessenta) dias.

9.4. **Encerramento.** Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo e da Classe Única, mediante o 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 ou amortização total de cotas. É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo e/ou a Classe Única figure(m) como acusado(s) em processo administrativo sancionador perante à CVM pendente de encerramento.

## **10. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

10.1. **Informações Periódicas e Eventuais.** As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo e a Classe Única devem ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, incluindo:

I. A obrigação de divulgar as informações periódicas:

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da Resolução CVM 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 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:

## **Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

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

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

II. A obrigação de disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a classe de cotas:

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

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

(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 de cotas, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;

(e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de cotistas; 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 Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

10.1.1. A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede. A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

10.1.2. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe Única sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

10.1.3. Para fins do disposto neste Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos

**Regulamento****CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas.

10.1.4. Nos casos de classes não listadas em mercado organizado de valores mobiliários e que sejam, cumulativamente, exclusivas, dedicadas exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantenha vínculo familiar ou societário familiar, a divulgação das avaliações de que trata o item (d)II, (d), do artigo 10.1 acima é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas quando requeridas.

**11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

11.1. **Dias Úteis.** Para fins do presente Regulamento, considera-se “Dia Útil” qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 (com relação aos atos praticados por meio dos sistemas operacionalizados pela B3, conforme aplicável).

11.2. **Política de Voto.** O direito de voto do Fundo e/ou da Classe Única em assembleias dos ativos investidos pelo Fundo e/ou pela Classe Única será exercido pela Gestora, sendo que a Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política, disponível na sede da Gestora, orienta suas decisões em assembleias dos ativos integrantes da carteira do Fundo e da Classe Única, no intuito de defender os interesses do Fundo e dos cotistas da Classe Única. O Fundo e a Classe Única se reservam o direito de abstenção do exercício de voto, ou mesmo o de não comparecer às assembleias cuja participação seja facultativa.

11.2.1. A íntegra da política do Gestor relativa ao exercício do direito de voto está disponível no website: <https://www.brtrust.com.br/wp-content/uploads/2022/03/POLITICA-DE-EXERCICIO-DE-DIREITO-DE-VOTO-BRL-TRUST.pdf>

11.3. **Foro.** Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do Regulamento.

**Regulamento****CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA****ADENDO I – FATORES DE RISCO**

Antes de subscrever as cotas da Classe Única do Consórcio do Empreendimento NCPFI-RJ Fundo de Investimento Imobiliário (“Cotas” e “Classe”, respectivamente), os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no regulamento do Fundo, conforme alterado de tempos em tempos (“Regulamento”), à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento, atendo-se principalmente às premissas constantes da política de investimento, a composição da carteira do Fundo e aos fatores de risco descritos a seguir.

Não obstante a diligência da administradora do Fundo (“Administradora”) e da gestora do Fundo (“Gestora”) em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, aos riscos abaixo, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista.

Encontram-se descritos abaixo um rol não exaustivo dos principais riscos inerentes à Classe, não sendo os únicos riscos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e/ou da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Os termos ora utilizados iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos terão os significados a eles atribuídos no Regulamento do Fundo.

Riscos relacionados à Classe ou à sua carteira:

- I. **Risco de atraso na entrega do Empreendimento** - A rentabilidade do investimento da Classe no Empreendimento, bem como seus resultados operacionais dependem do recebimento de aluguel devido pela locatária do Empreendimento. Tal aluguel apenas será devido após a conclusão das obras do Empreendimento e assinatura do devido aceite pela referida locatária. Caso as obras do Empreendimento atrasem ou, ainda, a sua conclusão não ocorra nos termos e condições estabelecidos no instrumento de locação firmado entre a locatária e a Classe, o recebimento de aluguel pela Classe poderá ser postergado ou, ainda, o instrumento de locação poderá ser rescindido, sem prejuízo de eventuais penalidades contratuais que poderão ser aplicadas ao Fundo, o que impactará negativamente nos resultados da Classe e, consequentemente, nos rendimentos dos cotistas.
- II. **Risco de potenciais conflitos de interesse** - Desde que aprovado em Assembleia Geral, nos termos do artigo Resolução CVM 175, a Classe poderá adquirir ativos de propriedade de Pessoas Ligadas à Administradora, fato este que poderá gerar conflito de interesses, sendo que essa situação poderá prejudicar o regular e imparcial exercício da administração, o que poderá impactar nos resultados da Classe e, consequentemente, nos rendimentos dos cotistas.

## Regulamento

### CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

- III. Risco de mercado / variação na rentabilidade dos ativos** - Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que compoñham a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigada a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.
- IV. Risco de crédito** - Consiste no risco de os devedores dos direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira da Classe e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.
- V. Riscos regularmente associados às atividades de construção e reforma** – O Empreendimento, que encontra-se em fase de construção, estará sujeito aos riscos regularmente associados a tal atividade no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação (a) mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso do Empreendimento, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (b) alteração de projeto; (c) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle da Classe; e/ou (d) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão das obras. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do Empreendimento afetará adversamente as atividades e os resultados da Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

**Regulamento****CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

- VI. Risco envolvendo os prestadores de serviço da Classe** – A Classe contratará prestadores de serviços indispensáveis à construção e implementação de eventuais benfeitorias no Empreendimento. Não há como garantir que tais prestadores de serviços cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que a construção e a eventual implementação de benfeitorias no Empreendimento dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactada, o que pode impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.
- VII. Risco do construtor** - A empreendedora ou construtora de bens integrantes do patrimônio da Classe podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.
- VIII. Riscos de despesas extraordinárias** – A Classe, na qualidade de titular do direito real de superfície do Empreendimento e de locador do Empreendimento, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, conservação, instalação de equipamentos, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Além disso, a Classe estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.
- IX. Riscos relacionados à rentabilidade da Classe e à distribuição mensal de rendimentos** - O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração dos empreendimentos objeto da Classe. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes da locação ou qualquer outra forma de exploração onerosa do Empreendimento, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade de a Classe ser obrigada a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo os recursos disponíveis para distribuições aos cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.
- X. Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Imóvel que comporá o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como

**Regulamento****CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do Imóvel. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe. A Classe poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

- XI. Risco de concentração da carteira do Fundo** - Os investimentos da Classe poderão se limitar a uma quantidade pequena de ativos, inclusive, somente no Empreendimento, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposto aos riscos inerentes à demanda existente para aquisição. Caso o Fundo invista em um único imóvel, haverá uma concentração do risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso a Classe invista em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial.
- XII. Risco de pré-pagamento de ativos financeiros** - A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos referentes aos ativos financeiros da Classe, conforme o caso, pode afetar o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devido pela Classe, pela Administradora ou pelo Custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.
- XIII. Risco de aperfeiçoamento e execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários da Classe** - O investimento em ativos pela Classe não está condicionado à existência de quaisquer garantias e, mesmo quando existam garantias estabelecidas nos contratos de aquisição ou exploração comercial dos ativos, estas estão sujeitas ao risco de não serem aperfeiçoadas corretamente, não possuindo registro nos respectivos cartórios competentes, prejudicando a garantia. Ademais, em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos da Classe, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado e outros terceiros necessários à referida execução. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos ativos da Classe não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe poderão ser afetados negativamente.
- XIV. Riscos de governança** - Algumas matérias estão sujeitas à deliberação da Assembleia de Cotistas por quórum qualificado de aprovação, de forma que pode ser possível o não comparecimento de cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia de Cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade da Classe na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

**Regulamento****CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

- XV. Risco de concentração de propriedade das Cotas** - Nos termos do Regulamento da Classe, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer uma situação em que um único cotistavenha a integralizar parcela substancial da respectiva emissão, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, podendo este ter voto decisivas Assembleias de Cotistas (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimento e a estratégia do Fundo), fragilizando, assim, a posição dos cotistas minoritários. Ademais, a concentração expressiva de Cotas por um único titular pode afetar adversamente a liquidez das Cotas. É possível consultar a concentração de Cotas do Fundo no item 13 de seu informe anual.
- XVI. Risco de necessidade de aportes adicionais na Classe pelos cotistas em caso de perdas e prejuízos na carteira da Classe** - O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos imóveis integrantes da carteira, sem que haja qualquer garantia de rentabilidade. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantias do Administrador, da instituição intermediária líder da respectiva oferta de Cotas, do Custodiante e de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas. Considerando que o investimento na Classe é um investimento de longo prazo, este poderá estar sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo da Classe, os cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais na Classe caso a Assembleia de cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, exceto por obrigações legais ou contratuais relativas aos Imóveis Alvo ou por obrigações legais ou contratuais assumidas pelo Administrador, pelo eventual distribuidor das Cotas, pelo Custodiante e pelas demais instituições participantes da respectiva oferta de Cotas, se aplicável.
- XVII. Risco de liquidez da carteira** - Tendo em vista o investimento preponderante da Classe consistente na exploração do Empreendimento, cuja natureza é eminentemente de ativo ilíquido, a Classe poderá não conseguir alienar tal ativo quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo, o que impactará a rentabilidade das Cotas da Classe.
- XVIII. Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais** - A aquisição do direito real de superfície do Imóvel pela Classe pode o expor a passivos e contingências relacionados ao Imóvel, incluindo eventuais questionamentos sobre a titularidade do terreno em que o Imóvel está localizado, sobre a titularidade do Imóvel em si, ou mesmo sobre a titularidade do direito real de superfície, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (*due diligence*) realizado no Imóvel, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Classe possa vir a receber do(s) proprietário(s) do Imóvel, podem não ser suficientes para precaver a Classe, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do referido Imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos

## Regulamento

### CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de titular do direito real de superfície do Imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do direito real de superfície do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das Cotas. Não é possível garantir que eventuais contingências não venham a ser apuradas no âmbito da auditoria legal a ser conduzida para aquisição do direito real de superfície do Imóvel, o que pode afetar o direito real da Classe em relação a tal Imóvel, e, consequentemente, o Patrimônio Líquido e a respectiva rentabilidade dos cotistas.

**XIX. Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior** - Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração dos ativos integrantes de sua carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos ativos, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra e epidemias. Adicionalmente, em quaisquer de tais situações, as autoridades governamentais poderão adotar medidas de controle de danos à população ou à economia que podem ter efeito adverso significativo e/ou à operação da Classe, tais como a vedação à cobrança de multa ou juros sobre aluguéis em atraso, a proibição de novas ordens de despejo enquanto durar o evento em questão, dentre outros. Portanto, os resultados da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas à Classe e aos cotistas.

**XX. Risco de Pouca Diversificação Regional** - O Regulamento permite que a Classe concentre seus investimentos no Imóvel, concentrando, portanto, o risco de crédito e de desempenho. Nessa hipótese, os resultados da Classe dependerão exclusivamente dos fundamentos econômicos do lugar onde se encontra o referido Imóvel, o que poderá impactar de forma negativa nos resultados do Fundo e, consequentemente, na rentabilidade dos cotistas.

**XXI. Risco de operações de Securitização** – A Classe poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo através da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da exploração do Imóvel ou dos direitos que compõem seu patrimônio, inclusive por meio da locação, arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida. Considerando que a receita da Classe deverá advir, majoritariamente, da locação do Imóvel, no caso de cessão dos créditos decorrentes de tal locação, os rendimentos da Classe poderão ser reduzidos, o que impactará negativamente a rentabilidade dos cotistas.

#### Riscos relacionados ao mercado ou a aspectos jurídicos e regulatórios:

**XXII. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos** – A Classe está sujeita, ainda que indiretamente, às variações e condições relativas aos mercados de títulos e valores mobiliários, afetadas

**Regulamento****CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

principalmente pelo cenário político – econômico nacional e internacional. Variáveis exteriores, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual, influenciando de forma relevante o mercado financeiro brasileiro, incluindo o mercado de títulos e valores mobiliários, tais como, não taxativamente, variações nas taxas de juros, controle cambial e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, taxa de inflação, liquidez do mercado financeiro e de capitais domésticos, política fiscal habitacional, instabilidade social e política, crescimento do produto interno bruto (PIB) e renda per capita, desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão impactar de forma significativa os resultados da Classe e a rentabilidade dos cotistas. Não será devido pela Classe ou por qualquer outra pessoa, incluindo seu Administrador e Custodiante, na ocorrência de qualquer dano ou prejuízo sofrido pelos cotistas, resultante dos eventos descritos acima, não taxativamente, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza.

**XXIII. Riscos de liquidez das Cotas** - Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados em decorrência da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Resolução CVM 175, não sendo admitida, portanto, a solicitação de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas do Fundo poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no Mercado de Bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da dissolução ou liquidação, antecipada ou não, da Classe.

**XXIV. Riscos ambientais** - O Imóvel poderá ter problemas ambientais, como, por exemplo, inundações e problemas decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica do Imóvel, se estiver situado nas proximidades das áreas atingidas por estes, afetando a rentabilidade da Classe. Em adição, eventuais contingências ambientais podem culminar em responsabilidade pecuniária à Classe, implicando, em alguns casos, a rescisão dos contratos de locação, de tal modo que a rentabilidade das Cotas da Classe poderá ser afetada de forma adversa.

**XXV. Riscos regulatórios** - Eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao Fundo e à Classe, aos seus cotistas ou aos ativos integrantes da carteira da Classe, incluindo, sem limitação, àquelas emanadas pela CVM e/ou ANBIMA, podem causar efeitos adversos relevantes no preço dos Ativos Imobiliários e/ou na rentabilidade das Cotas da Classe. Não obstante, o mercado imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por autoridades federais, estaduais e municipais, afetas às atividades de aquisição dos imóveis objeto da carteira da Classe. Dessa forma, determinadas aquisições por parte da Classe podem estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, alvarás, aprovações ou autorizações de órgãos governamentais, regras de zoneamento, dentre outras. Tais requisitos existentes ou que venham a ser implementados após a data da respectiva oferta de Cotas da Classe poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de investimento do Fundo, afetando diretamente suas

**Regulamento****CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

atividades e, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, as leis de zoneamento urbano podem eventualmente ser alteradas de modo a criar óbices para a aquisição de um imóvel, acarretando atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial, em caso de alterações do imóvel objeto de aquisição, o que também poderá culminar em efeito adverso relevante aos resultados da Classe e à rentabilidade das Cotas.

- XXVI. Riscos tributários** - A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (b) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a mesma Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei nº 11.033/04”), ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (1) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (2) não será concedido ao cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas da Classe, com exceção de alguns ativos. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição das mencionadas leis, existe o risco de tais regras serem modificadas. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

## **Anexo I ao Regulamento**

### **CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

- XXVII. Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para a eficácia do arcabouço contratual. Além disso, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, eventuais demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários podem não ser solucionadas em tempo razoável. Neste sentido, não há garantia de que a Classe obterá resultados favoráveis em tais demandas judiciais, sendo que os fatores aqui mencionados poderão afetar os resultados do Fundo e a rentabilidade dos cotistas de forma adversa.
- XXVIII. Risco de decisões judiciais desfavoráveis** – A Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes.
- XXIX. Risco de alteração do Regulamento por determinação legal** - O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas da Classe sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, independentemente de realização de Assembleia de Cotistas. Referidas alterações poderão afetar o funcionamento e a estratégia da Classe e implicar perdas patrimoniais aos cotistas.
- XXX. Risco proveniente do uso de derivativos** - A contratação pela Classe de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores às que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor de suas Cotas.
- XXXI. Riscos relacionados à pandemia de Covid-19** - O momento macroeconômico, decorrente da crise resultante da pandemia de Covid-19, é reconhecidamente desafiador no curto prazo. As restrições nas atividades do comércio, em razão das medidas de combate à Covid-19 adotadas pelos governos federal, estaduais e municipais contribuíram para as expectativas de retração do produto interno bruto brasileiro na ordem de 5,95% (cinco inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) para 2020, de acordo com Relatório Focus divulgado de 20 de julho de 2020. O Brasil, assim como outros países, está atualmente enfrentando impactos sociais e econômicos significativos resultantes das medidas tomadas pelas autoridades para

**Anexo I ao Regulamento****CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

conter a Covid-19. Tendo em vista os recentes impactos negativos nos mercados de capitais mundiais, observou-se elevada volatilidade na precificação de ativos financeiros no primeiro trimestre de 2020. A crise tem exercido significativa pressão sobre o mercado imobiliário, sendo possível observar tendência de maior procura de inquilinos pelo poder judiciário para obter a postergação do pagamento de aluguéis ou a diminuição do valor das prestações, o que pode afetar adversamente a rentabilidade esperada dos investimentos que vierem a ser feitos, pelo Fundo, em empreendimentos imobiliários ou em valores mobiliários neles lastreados. Neste momento, não é possível prever os impactos relacionados à Covid-19 nas perspectivas de desempenho da Classe, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os cotistas.

**Riscos relacionados a ofertas de distribuição de Cotas da Classe:**

- XXXII. Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas das emissões da Classe**- Caso não sejam subscritas Cotas suficientes ao atingimento de eventual montante mínimo de Cotas a serem subscritas em cada emissão e distribuição de Cotas, o Administrador fará a devolução, mediante rateio entre os subscritores, dos recursos financeiros eventualmente recebidos a título de integralização das Cotas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários realizados, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes.
- XXXIII. Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno do fundo em caso de distribuição parcial** - Se aplicável, o volume de colocação das Cotas em caso de distribuição parcial no âmbito de uma oferta de distribuição de Cotas pode fazer com que a Classe tenha um patrimônio líquido inferior àquele estimado após a conclusão da respectiva oferta, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado e a taxa de retorno estimada da Classe.
- XXXIV. Riscos de Diluição dos Cotistas** – A Classe pode vir a precisar de capital adicional, hipótese em que deverá realizar nova emissão de Cotas. Nos termos do Regulamento, a Assembleia de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas deliberará se será ou não conferido, aos cotistas da Classe, o direito de preferência na subscrição das Cotas no âmbito da respectiva nova emissão. Neste contexto, no caso de novas emissões de Cotas, caso a Assembleia Geral delibere pela não conferência do direito de preferência na subscrição de novas Cotas ou, caso tal direito seja conferido e os cotistas não venham a exercer seu direito de preferência para a subscrição de novas Cotas, estes estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação na Classe.

**Suplemento das Emissões de Cotas da Classe Única**

CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

**ADENDO II – MODELO DE SUPLEMENTO DE EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da emissão de cotas do Classe Única.

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Quantidade de Cotas:</b>                              | Serão emitidas até [.] ([.]) cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).                                                     |
| <b>Valor da Cota:</b>                                    | O preço de emissão das cotas será de [R\$ (.)], que será corrigido pela variação do patrimônio da classe única até o dia útil imediatamente anterior à data da integralização (“ <u>Valor da Cota</u> ”).                                                               |
| <b>Volume Total da Oferta:</b>                           | O valor total da emissão será de até [R\$ [.] ([.] de reais)], considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (“ <u>Volume Total da Oferta</u> ”).                                                   |
| <b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:</b> | Será admitida a colocação parcial das cotas da primeira emissão do Fundo (“ <u>Distribuição Parcial</u> ”), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, [.] ([.]mil) cotas, totalizando o montante de R\$ [.]00 ([.]de reais) (“ <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ”). |
| <b>Investimento Mínimo</b>                               | Não haverá aplicação mínima por investidor.                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Número de Séries:</b>                                 | Única.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Classe de Cotas:</b>                                  | Única                                                                                                                                                                                                                                                                   |

**Suplemento das Emissões de Cotas da Classe Única**

CONSÓRCIO DO EMPREENDIMENTO NCPFI-RJ FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Forma de Distribuição:</b>   | Oferta com rito de registro [ordinário/automático/com dispensa de registro] nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“ <u>Resolução CVM nº 160</u> ”), da Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III, e demais leis e regulamentações aplicáveis. |
| <b>Forma de Integralização:</b> | As cotas subscritas durante o período de distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na forma do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, no ato da subscrição das cotas.                                                     |
| <b>Tipo de Distribuição:</b>    | Primária.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Período de Colocação:</b>    | As cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do Resolução CVM 160 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta.                                  |
| <b>Público-Alvo</b>             | A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 11 Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.                                                                   |

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.