



**REGULAMENTO DO GAZIN FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ: 45.123.465/0001-78



VIGÊNCIA: 21/11/2025

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta

1.1. ESTE REGULAMENTO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEUS ANEXOS E APÊNDICES, SE HOVER, E É REGIDO PELA LEI Nº 8.668 DE 25 DE JUNHO DE 1993, CONFORME ALTERADA, PELA RESOLUÇÃO CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME ALTERADA, BEM COMO PELO SEU ANEXO NORMATIVO III (“RESOLUÇÃO”), SEM PREJUÍZO DAS DEMAIS NORMAS E DIRETRIZES REGULATÓRIAS E DA AUTORREGULAÇÃO (“EM CONJUNTO, “NORMAS”).

Termos Definidos

1.2. Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver.

1.3. Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, com as letras iniciais maiúsculas, referem-se a este Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme aplicável.

1.4. As menções a classes de investimento, ou “CI”, e classes de investimento em cotas de classes de investimento, ou “CIC-CI”, também abarcarão os fundos de investimento e os fundos de investimento em cotas de fundos de investimento.

Orientações Gerais

1.5. Este Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às suas Classes.

1.6. Cada Anexo que integra o presente Regulamento dispõe sobre informações específicas de cada Classe, e comuns às respectivas Subclasses, quando houver.

1.7. O Apêndice que integra o Anexo dispõe sobre informações específicas de cada Subclasse, quando houver.

1.8. A ADMINISTRADORA não dispõe de mecanismos para evitar alterações na legislação tributária vigente, no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos seus cotistas ou, ainda, para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

1.8.1. O disposto neste item 1.8 não esgota, nem pretende esgotar, todas as regras e o tratamento tributário aplicáveis ao FUNDO e a cada cotista. Dessa forma, o cotista, antes da tomada de sua decisão de investimento em cotas do FUNDO, deverá proceder a sua própria avaliação fiscal, contratando, se for o caso, terceiro habilitado para assessorá-lo.

2. DO FUNDO

2.1. - O GAZIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, designado neste documento como FUNDO, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas

e jurídicas, investidores institucionais e veículos ou fundos de investimento, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do FUNDO e que busquem retorno sobre seus investimentos de risco no longo prazo.

3. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administradora

3.1. GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, , Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ sob nº 27.652.684/0001-62 , Ato Declaratório nº 6.819 de 17 de maio de 2002.

3.1.1. Serviços: Além dos serviços de administração fiduciária, a ADMINISTRADORA também prestará ao Fundo os serviços de, sendo que o serviços listados nos incisos IV a VI abaixo, podem ser prestados pela própria ADMINISTRADORA ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para tanto, e o serviço listado no inciso VII abaixo pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor:

- (i) Custódia;
- (ii) Escrituração;
- (iii) Controladoria; e
- (iv) Tesouraria.

3.1.2. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela ADMINISTRADORA: I – departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; II – atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; III – escrituração de cotas; e IV - gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos, na hipótese de a ADMINISTRADORA ser o único prestador de serviços essenciais.

Gestor

3.2. GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, , Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ sob nº 27.652.684/0001-62 , Ato Declaratório nº 6.819 de 17 de maio de 2002.

3.3. O Gestor é o responsável pela seleção dos valores mobiliários da carteira, estando por sua responsabilidade a negociação e gestão direta dos títulos e valores mobiliários.

Responsabilidade dos Prestadores de Serviços

4.2. A responsabilidade de cada prestador de serviços perante o Fundo, Classes, Subclasses (conforme aplicável) e demais prestadores de serviços é individual e limitada, exclusivamente, ao cumprimento dos respectivos deveres, aferíveis conforme previsto na Resolução, neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices (conforme aplicável) e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços.

4.3. A avaliação da responsabilidade dos prestadores de serviços deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do Fundo e Classes respectivas, bem como o fato de que os serviços são prestados em regime de melhores esforços e como obrigação de meio.

4.4. Cada prestador de serviços do Fundo responderá, individualmente, somente por danos diretos decorrentes de seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, devidamente comprovados por decisão judicial ou arbitral transitada em julgado, sem solidariedade com os demais prestadores de serviços.

4.5. É vedado à ADMINISTRADORA, ao GESTOR e/ou ao CONSULTOR IMOBILIÁRIO o exercício da função de formador de mercado para as cotas do FUNDO.

4.6. A contratação de partes relacionadas à ADMINISTRADORA, ao GESTOR e/ou ao CONSULTOR IMOBILIÁRIO do FUNDO para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

4.7. A ADMINISTRADORA deverá prover o FUNDO com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, mediante contratação de terceiros, observada a recomendação prévia do CONSULTOR IMOBILIÁRIO:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

5. DA ADMINISTRAÇÃO

5.1. - A administração do FUNDO compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do FUNDO, que podem ser prestados pelo própria ADMINISTRADORA ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do FUNDO. São terceiros que poderão ser contratados pela ADMINISTRADORA do FUNDO para prestar serviços, o CONSULTOR IMOBILIÁRIO (devidamente descrito no anexo deste Regulamento), contratado para, de forma exclusiva, prestar os serviços de análise, seleção, acompanhamento e administração de empreendimentos imobiliários, inclusive das obras de melhorias ou reformas, bem como recomendar à ADMINISTRADORA a aquisição de Ativos (conforme definidos no Anexo da Classe).

5.2. A administração do fundo deve ficar sob a supervisão e responsabilidade direta de um diretor estatutário do ADMINISTRADORA, especialmente indicado para esse fim.

5.3. A ADMINISTRADORA do FUNDO 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 em relação ao FUNDO, e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

5.4. A ADMINISTRADORA é responsável pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à ADMINISTRADORA, e, será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/1.993, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

5.5. A ADMINISTRADORA tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à manutenção e ao funcionamento do FUNDO, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade ou titularidade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, inclusive os de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias,, transigir, representar o FUNDO em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a listagem do FUNDO e a admissão à negociação de suas cotas em mercado organizado e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento, as recomendações do

Consultor Imobiliário e as decisões tomadas em Assembleia Geral de cotistas do FUNDO ou em assembleia Especial de cotistas da Classe ("Assembleia Especial").

6. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS

6.1. Constituem obrigações e responsabilidades da ADMINISTRADORA do FUNDO:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo Descritivo, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário;

II. Providenciar a averbação, nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições determinadas pelo artigo 07 da Lei nº 8.668/1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO 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
- e) e não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

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

- a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais e Especiais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e
- e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes dos cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos deste Regulamento.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento da Classe, 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 ao FUNDO;

VI. Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo FUNDO;

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

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

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e neste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e nos demais documentos do FUNDO, bem como as deliberações da Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial;

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

XIII. Agir sempre no único e exclusivo benefício do FUNDO e da comunhão de interesses 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 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 qualquer deliberação da Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial ou da ADMINISTRADORA ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a 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 das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

XVII. Para as ofertas de cotas da Classe cuja integralização venha a ser realizada a prazo, realizar chamadas de capitais aos Cotistas da Classe nos termos dos compromissos de investimento que venham a ser firmados com os cotistas;

XVIII. Realizar novas emissões de cotas, nos termos do Anexo Descritivo, conforme solicitações do Consultor Imobiliário;

XIX. Observar as recomendações e solicitações do Consultor Imobiliário, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Consultoria Especializada;

XX. Outorgar procuração para que o Consultor Imobiliário represente a Classe, inclusive votando em nome deste, em todas as deliberações, reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis direta ou indiretamente integrantes do patrimônio da Classe, em assembleias das SPE e/ou dos Outros Ativos, conforme aplicável;

XXI. Empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por ele cometidas;

XXII. Não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas;

XXIII. Informar imediatamente ao Consultor Imobiliário, sempre que tomar conhecimento, acerca de quaisquer processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo o FUNDO;

XXIV. Comunicar o Consultor Imobiliário, em tempo hábil para o atendimento, notificações, avisos, autos de infração, multas ou qualquer outra penalidade aplicada pelas autoridades fiscalizadoras, decorrentes das atividades desenvolvidas pelo FUNDO, para que este forneça recomendações e os subsídios necessários para que a ADMINISTRADORA defenda os interesses do FUNDO, observada as recomendações do Consultor Imobiliário;

XXV. Efetuar o pagamento da remuneração do Consultor Imobiliário (conforme definida no Contrato de Consultoria Especializada) pelos serviços de consultoria especializada descritos no Anexo Descritivo e no Contrato de Consultoria Especializada;

XXVI. Manter, a todo tempo, o Consultor Imobiliário informado de qualquer fato relevante relativo ao FUNDO que venha a ser de seu conhecimento, colaborando com o Consultor Imobiliário no sentido de fornecer e obter todas as informações ou dados que lhe sejam eventualmente solicitados;

XXVII. Fornecer dados e informações solicitadas pelo Consultor Imobiliário necessárias à elaboração de relatório gerencial periódico ou não e outros materiais de comunicação aos cotistas e ao mercado;

XXVIII. Cumprir fielmente os termos e condições do presente Regulamento, do Contrato de Consultoria Especializada e da legislação aplicável; e

XXIX. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

6.2. Além das atribuições previstas na legislação e regulamentação vigentes e neste Regulamento, caberá ao Gestor, quando contratado, as seguintes atribuições:

I. Gerir o caixa da Classe, o que inclui decidir sobre o investimento, o desinvestimento e o reinvestimento de recursos da Classe em Ativos de Liquidez, observada a Política de Investimento, com poderes para adquirir e alienar Ativos de Liquidez integrantes da carteira da Classe, sempre observando a liquidez necessária para pagamento das obrigações da Classe e as recomendações do Consultor Imobiliário, quando aplicável;

II. Empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por ele cometidas;

III. Não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas;

IV. Prestar as informações que lhe forem solicitadas pelos Cotistas, pelo Consultor Imobiliário e pela ADMINISTRADORA, quando aplicável;

V. Fornecer dados e informações solicitadas pelo Consultor Imobiliário necessárias à elaboração de relatório gerencial periódico ou não e outros materiais de comunicação aos cotistas e ao mercado; e

VI. Votar, se aplicável, em deliberações, reuniões ou assembleias no âmbito dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do FUNDO, conforme política de voto registrada na ANBIMA.

7. ESTRUTURA DO FUNDO

Prazo de Duração do Fundo

7.1. Indeterminado.

Estruturação do Fundo

7.2. O Fundo poderá ter uma ou mais Classes de cotas, conforme permitido pela RESOLUÇÃO.

Exercício Social do Fundo

7.3. Término no último dia do mês de dezembro de cada ano civil.

7.4. O exercício do FUNDO deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

7.5.1. As demonstrações financeiras do FUNDO obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

7.5.2. As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do FUNDO.

7.5.3. - O FUNDO deve ter escrituração contábil destacada da de sua ADMINISTRADORA.

8. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

8.1. Cada Classe de Cotas conta com um patrimônio próprio segregado e seguirá uma política de investimentos específica. A política de investimentos a ser observada pelo Gestor, com relação a cada Classe, está indicada no respectivo Anexo. Todos os limites de investimento serão indicados e deverão ser interpretados com relação ao patrimônio líquido da Classe correspondente.

9. FATORES DE RISCO COMUNS ÀS CLASSES

9.1. Os fatores de risco a seguir descritos são comuns a todas as Classes do Fundo, sendo aplicáveis, portanto, a todas as Classes indistintamente, e independem de seus respectivos tipos e características individuais. Os fatores de risco específicos de cada Classe, notadamente em decorrência de sua respectiva política de investimento e demais características individuais, poderão ser encontrados no respectivo Anexo.

9.1.1. Em última instância, todos os fatores de risco poderão levar à desvalorização das Cotas das Classes e posterior desvalorização dos investimentos dos Cotistas e/ou a ausência de liquidez.

Risco de Mercado

9.2. O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude da flutuação de preços e cotações de mercado dos Ativos detidos pela Classe, bem como da oscilação das taxas de juros e do desempenho de seus emissores.

Risco de Crédito

9.3. O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação de crédito.

Risco de Liquidez das Cotas

9.4. A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Risco de Precificação

9.5. As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos Ativos financeiros da carteira pela ADMINISTRADORA, ou terceiros contratados, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor.

Risco de Concentração

9.6. A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em Ativos de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

Risco Normativo

9.7. Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, as Classes ou os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na carteira da Classe, inclusive a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de Cotistas da Classe.

Risco Jurídico

9.8. A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições deste Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a Subclasse e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. Este Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada). Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Segregação Patrimonial

9.9. Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe, quando houver, caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

Cibersegurança

9.10. Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, conseqüentemente, a performance das Classes como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.

Saúde Pública

9.11. Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como consequente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e consequentemente o bom desempenho da Classe.

Risco Socioambiental

9.12. Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor de determinados Ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos Ativos e consequentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

10. DESPESAS COMUNS ÀS CLASSES

10.1. As despesas a seguir descritas constituem encargos comuns passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou individualmente pelas Classes. Ou seja, qualquer das Classes poderá incorrer isoladamente em tais despesas, sendo que estas serão debitadas diretamente do patrimônio da Classe que nelas incidir. Por outro lado, quando as despesas forem atribuídas ao Fundo como um todo, serão rateadas proporcionalmente entre as Classes, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente. Quaisquer contingências incorridas pelo Fundo observarão os parâmetros acima para fins de rateio entre as Classes ou atribuição à determinada Classe.

- (i) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, Classe e/ou Subclasse.
- (ii) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação em vigor.
- (iii) Despesas com correspondência de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas.
- (iv) Honorários e despesas do Auditor Independente.
- (v) Emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos.
- (vi) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor.
- (vii) Honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso.
- (viii) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções.
- (ix) Gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de assembleia geral ou especial de Cotistas, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos da Classe destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos.
- (x) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos.
- (xi) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira.
- (xii) Despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira.
- (xiii) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe.
- (xiv) Honorários e despesas relacionados à atividade de formador de mercado e consultoria especializada.

- (xv) Gastos da distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado.
- (xvi) Taxa de Administração e Taxa de Gestão, incluindo parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados.
- (xvii) Taxa de Performance, se houver.
- (xviii) Montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance e/ou Taxa de Distribuição, observado o disposto na regulamentação vigente.
- (xix) Taxa Máxima de Distribuição e Taxa Máxima de Custódia.
- (xx) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe.
- (xxi) Contratação de agência de classificação de risco de crédito.
- (xxii) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio das Classes.
- (xxiii) Despesas com avaliações obrigatórias dos Ativos do patrimônio líquido da Classe.
- (xxiv) Despesas relacionadas à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe.
- (xxv) Honorários e despesas relacionadas às atividades de Representantes dos Cotistas.
- (xxvi) Taxas de estruturação e manutenção de seguros e previdência

10.2. Contingências verificáveis que recaiam sobre o Fundo, não sobre o patrimônio de alguma Classe ou Subclasse em específico serão rateadas proporcionalmente entre as Classes ou Subclasses, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente.

11. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

Assembleia Geral de Cotistas

11.1. As matérias que sejam de interesse de Cotistas de todas as Classes e Subclasses demandarão a convocação de Assembleia Geral de Cotistas, e permitirão a participação de todos que constem do registro de cotistas junto à ADMINISTRADORA e/ou dos prestadores de serviços e ambientes competentes, a depender da forma de distribuição de cada Classe ou Subclasse, quando houver.

Assembleia Especial de Cotistas

11.2. As matérias de interesse específico de uma Classe demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas da Classe interessada, sendo admitida a participação apenas de Cotistas que constem dos registros de Cotistas da Classe em questão, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

11.2.1. Da mesma forma, as matérias de interesse específico de uma Subclasse demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse interessada, sendo admitida a participação apenas de Cotistas que constem dos registros de Cotistas da Subclasse em questão, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

11.2.2. Tendo em vista a existência de Subclasses, os direitos de voto atribuídos a cada subclasse estarão indicados no Anexo da respectiva Classe.

Forma de realização das Assembleias de Cotistas

11.3. A critério exclusivo da ADMINISTRADORA, as Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de modo total ou parcialmente eletrônico. Neste sentido, os Cotistas poderão se manifestar por meio eletrônico, sendo admitidos e-mails oriundos de endereço previamente cadastrados, documentos assinados

eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pela ADMINISTRADORA, conforme especificado na convocação.

Consulta Formal

11.4. A critério exclusivo da ADMINISTRADORA, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia de Cotistas, sejam elas Gerais ou Especiais, poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, por meio físico e/ou eletrônico, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

Competência da Assembleia Geral de Cotistas

11.5. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias previstas na regulamentação. Adicionalmente, competirá à Assembleia Geral de Cotistas:

- (i) Demonstrações financeiras apresentadas pela ADMINISTRADORA;
- (ii) Alteração da parte comum a todas as Classes do presente Regulamento, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º deste Artigo;
- (iii) Destituição ou substituição dos Prestadores de Serviço Essenciais;
- (iv) Fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- (v) Dissolução e liquidação do FUNDO, naquilo que não for previsto e disciplinado no presente Regulamento;
- (vi) Alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo FUNDO são admitidas à negociação;
- (vii) Amortização das cotas do FUNDO, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento;
- (viii) Alteração do prazo de duração do FUNDO;
- (ix) Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor; e
- (x) Alteração da Taxa de Administração.

11.5.1. As matérias de competência de Assembleia Especial de Cotistas estarão indicadas no Anexo de cada Classe, se houver.

11.5.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do item 11.5 deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias, após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia

11.5.1.2. A alteração deste Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações e do Regulamento consolidado do FUNDO.

11.5.1.3. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral 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 das Classes do FUNDO 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 das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo a respectiva alteração ser comunicada aos cotistas, na hipótese do item (i) ou item (ii), no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiver sido implementada, e, na hipótese do item (iii), imediatamente, nos termos do artigo 52 da Resolução CVM 175.

11.5.1.4. O objeto do FUNDO e/ou da Classe e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas e/ou pela Assembleia Especial de cotistas, conforme aplicável.

Convocação da Assembleia Geral de Cotistas

11.5.2. Compete à ADMINISTRADORA convocar a Assembleia Geral.

11.5.2.1. A ADMINISTRADORA também convocará a Assembleia Geral por solicitação (i) de cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, (ii) do representante dos cotistas ou (iii) do CONSULTOR IMOBILIÁRIO do FUNDO, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

11.5.2.2. A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Resolução CVM 175.

11.5.2.3. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e
- II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

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

11.5.2.5. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

11.5.2.6. O percentual referido no item 11.5.2.4 deverá ser calculado com base nas participações constantes no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

11.5.2.7. A ADMINISTRADORA será responsável pela indicação do presidente e do secretário de cada Assembleia Geral do FUNDO, observada a recomendação prévia do CONSULTOR IMOBILIÁRIO.

11.5.3. Conforme legislação vigente, a ADMINISTRADORA deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais nas páginas do administrador, gestor e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

11.5.3.1. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do auditor independente;
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K da Resolução CVM 175; e
- d) o relatório dos representantes de cotistas, se houver.

11.5.3.2. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem:

- I. Declaração dos candidatos de que atendem aos requisitos previstos na regulamentação em vigor; e
- II. As informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

11.5.3.3. Caso os cotistas ou o representante dos cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no item 11.5.2.4, acima, a ADMINISTRADORA deve divulgar, pelos meios referidos no item 11.5.2, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no 11.5.2.4, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

11.5.4. O pedido de procuração, encaminhado pela ADMINISTRADORA mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

Quóruns da Assembleia Geral de Cotistas

11.6. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou	As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, IX e X do item 11.5.
50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.	
Maioria das Cotas presentes	Todas as demais matérias.

11.7. Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do FUNDO indicado no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à ADMINISTRADORA informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

11.8. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigida pela ADMINISTRADORA a cada cotista, sendo certo que seu respectivo prazo de resposta será estabelecido pela ADMINISTRADORA em cada processo de consulta formal, observado que:

- I. para as matérias de Assembleias Gerais extraordinárias, os cotistas terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e,
- II. para as matérias de Assembleias Gerais ordinárias, os cotistas terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

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

11.10. Os cotistas poderão votar por qualquer meio, escrito ou eletrônico, presencialmente ou a distância, nos termos do que for disciplinado no respectivo ato de convocação ou consulta, conforme permitido neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

11.11. Para fins do disposto neste Artigo 11 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 Gerais e procedimentos de consulta formal.

11.12. O envio de informações por meio eletrônico depende de anuência do cotista do FUNDO, cabendo à ADMINISTRADORA a responsabilidade da guarda de referida autorização.

11.13. Compete ao cotista manter a ADMINISTRADORA, incluindo a corretora à qual esteja vinculado, atualizadas a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado.

11.14. O pedido de procuração, encaminhado pela ADMINISTRADORA mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

11.14.1. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à ADMINISTRADORA o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do FUNDO, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do caput deste Artigo.

11.14.2. A ADMINISTRADORA que receber a solicitação de que trata o item 11.14.1. 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.

11.14.3. Nas hipóteses previstas no 11.14.1, 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.

11.14.4. - É vedado à ADMINISTRADORA:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 11.14.3.

11.14.5 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela ADMINISTRADORA, em nome de cotistas, serão arcados pelo FUNDO.

11.15. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, observado o disposto no 11.10 deste Regulamento.

11.15.1. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do FUNDO.

11.15.2. Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO:

- I. A ADMINISTRADORA ou o GESTOR; II. Os sócios, diretores e funcionários da ADMINISTRADORA ou do GESTOR; III. Empresas ligadas à ADMINISTRADORA ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários; IV. Os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários; V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

11.15.3. Não se aplica a vedação de que trata o 7.15.2 deste Artigo quando: (i) os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas no referido 7.15.2; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; 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 § 6º do artigo 8º da Lei Federal nº 6.404, de 15 de

dezembro de 1.976, conforme alterada (“Lei nº 6.404/1.976” ou “Lei de Sociedades Anônimas”), conforme o § 3º do artigo 9 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

12. DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

12.1. A ADMINISTRADORA deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

12.2. Na hipótese de renúncia, ficará a ADMINISTRADORA obrigada a (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pela ADMINISTRADORA, ainda que após sua renúncia, e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, em todos os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

12.3. Nos casos de substituição da ADMINISTRADORA, será observado o que dispõem os artigos 34 e 35 da Resolução CVM 175.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

Inexistência de Garantia ou Seguro

13.1. O investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito. Adicionalmente, o investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não é garantido pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por qualquer outro prestador de serviços complementar. O investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

Criação de Classes e Subclasses

13.2. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, [mediante aprovação por Assembleia Geral de Cotistas, criar novas Classes e Subclasses no Fundo contanto que não restrinjam os direitos atribuídos às Classes e Subclasses existentes.

Comunicação

13.3. Todas as correspondências aos Cotistas serão enviadas exclusivamente por meio eletrônico, ao endereço informado pelo Cotista em seu cadastro, sendo que cabe ao Cotista manter seu cadastro atualizado.

13.4. Nas situações em que se faça necessário “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, a coleta se dará por meio eletrônico, nos canais da ADMINISTRADORA.

13.5. Todos os contatos e correspondências entre ADMINISTRADORA e Cotista poderão ser gravados e utilizados para quaisquer fins de direito, incluindo, mas não se limitando, para defesa em procedimentos administrativos, judiciais e arbitrais.

Proteções Contratuais

13.6. O investimento em Cotas não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito.

13.7. O investimento em Cotas não é garantido, de forma alguma, pela ADMINISTRADORA, Gestor, Consultor Imobiliário ou qualquer outro prestador de serviços do Fundo, das Classes ou Subclasses.

13.8. O investimento em Cotas não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

Serviço de Atendimento ao Cotista

13.9. Os Seguintes meios de comunicação podem ser utilizados para comunicações entre Cotistas e a ADMINISTRADORA :

(i) SAC: (21) 3923-3000 (11) 3206-8000

(ii) E-mail: middleadm@genial.com.vc

(iii) Ouvidoria: ouvidoria@genial.com.vc

(iv) Website:

14. SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

14.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias advindas deste Regulamento.



GAZIN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
ANEXO DA
GAZIN CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 45.123.465/0001-78



VIGÊNCIA: 21/11/2025

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta

1.1. ESTE ANEXO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEU REGULAMENTO E APÊNDICES, SE HOUVER, E NORMAS APLICÁVEIS.

Termos Definidos

1.2. Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Anexo terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento e Apêndices, quando houver.

1.3. Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Anexo, seu Regulamento e Apêndices, quando houver, com as letras iniciais maiúsculas referem-se a este Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme aplicável.

1.4. As menções a classes de investimento, ou “CI”, e classes de investimento em cotas de classes de investimento, ou “CIC-CI”, também abarcarão os fundos de investimento e os fundos de investimento em cotas de fundos de investimento.

Orientações Gerais

1.5. O Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às Classes.

1.6. Este Anexo, que integra o Regulamento, dispõe sobre informações específicas desta Classe e comuns às suas Subclasses, quando houver.

1.7. O Apêndice que integra este Anexo dispõe sobre informações específicas das Subclasses, quando houver.

2. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

Público-Alvo

2.1. A Classe é destinada a investidores profissionais.

2.2. Aportes de empregados e sócios do Gestor e ADMINISTRADORA: Vedado.

Responsabilidade dos Cotistas

2.3. Ilimitada, podendo superar o valor de suas Cotas subscritas

Regime Condominial

2.4. Fechado

Prazo de Duração

2.5. Indeterminado.

Subclasses

2.6. A Classe não conta com Subclasses.

Consultor Especializado ou Consultor Imobiliário

2.7. A ADMINISTRADORA contratou, em nome da Classe do Fundo, a **ADMINISTRADORA DE BENS GAZIN LTDA.**, com sede na Cidade de Douradina, Estado do Paraná, na Rodovia Antônio Pedroso, s/n, sala 02, Centro, CEP 87.485-000, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 10.421.971/0001-69, doravante designada **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, por meio e nos termos de contrato de consultoria especializada celebrado entre a ADMINISTRADORA, em nome do FUNDO, e o CONSULTOR IMOBILIÁRIO ("**Contrato de Consultoria Especializada**"), para, de forma exclusiva, prestar os serviços de consultoria especializada e administração de locações, nos termos do art. 27, incisos II e III, da Resolução CVM nº 175, e para atuar como departamento técnico especializado da ADMINISTRADORA, responsável pela análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários (conforme abaixo definidos), nos termos do art. 26, I, da Resolução CVM nº 175. As atribuições do CONSULTOR IMOBILIÁRIO estão descritas no Artigo 2.8 deste Regulamento e no Contrato de Consultoria Especializada.

2.8. Além das atribuições previstas na legislação e regulamentação vigentes, neste Regulamento e no Contrato de Consultoria Especializada, caberá ao CONSULTOR IMOBILIÁRIO, as seguintes atribuições:

- I. Identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, sendo que a aquisição e alienação dos Ativos deverá seguir o procedimento operacional descrito no Contrato de Consultoria Especializada;
- II. Recomendar à ADMINISTRADORA a aquisição e alienação de Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- III. Recomendar à ADMINISTRADORA a estratégia de investimento e desinvestimento em Ativos do FUNDO;
- IV. Recomendar à ADMINISTRADORA a cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos créditos decorrentes de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície, alienação ou qualquer outro negócio jurídico atinente aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO e/ou o desconto, no mercado financeiro, de títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza;
- V. Recomendar à ADMINISTRADORA a celebração de contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do FUNDO,

- exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;
- VI. Recomendar à ADMINISTRADORA a aquisição de instrumentos derivativos, exclusivamente para proteção patrimonial e cuja exposição esteja limitada ao patrimônio líquido do FUNDO;
 - VII. Recomendar à ADMINISTRADORA a realização de chamadas de capitais aos cotistas, para as ofertas de cotas do FUNDO cuja integralização venha a ser realizada a prazo, nos termos previstos nos compromissos de investimento que venham a ser celebrados com os cotistas do FUNDO;
 - VIII. Solicitar à ADMINISTRADORA a convocação de Assembleias Gerais de Cotistas visando a aprovação de novas emissões de cotas pelo FUNDO;
 - IX. Recomendar à ADMINISTRADORA a contratação de distribuidores e outros prestadores de serviços necessários à realização de novas emissões de cotas do FUNDO;
 - X. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração dos Ativos do Fundo, fiscalizando os Ativos Imobiliários in loco, quando necessário;
 - XI. Sugerir à ADMINISTRADORA a realização de modificações no Regulamento;
 - XII. Acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver, sempre que possível, relacionamento com os locatários dos Imóveis que compõem, ou que venham a compor, direta ou indiretamente, o patrimônio do FUNDO;
 - XIII. Discutir propostas de locação dos Imóveis direta ou indiretamente integrantes do patrimônio do FUNDO;
 - XIV. Monitorar os investimentos realizados pelo FUNDO;
 - XV. Elaborar relatórios de investimento realizados pelo FUNDO na área imobiliária;
 - XVI. Enviar mensalmente à ADMINISTRADORA relatório gerencial sobre as operações do FUNDO, contemplando as principais informações dos Ativos que compõem a carteira do FUNDO, nos termos da regulamentação aplicável, de forma a subsidiar a elaboração, pela ADMINISTRADORA, dos Informes Mensais, Trimestrais e Anuais previstos Resolução CVM nº 175;
 - XVII. Representar o FUNDO, mediante o recebimento de procuração outorgada pela ADMINISTRADORA nesse sentido, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo, em assembleias das SPE e/ou dos Outros Ativos, conforme aplicável; e
 - XVIII. Recomendar à ADMINISTRADORA a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO ou sua valorização através do do investimento em expansões e desenvolvimento imobiliário.

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Objetivo

3.1. ao Classe do FUNDO tem por objeto a participação em empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional ou comercial, que gerem ou possam gerar renda por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação e que atendam à política de investimento da Classe do FUNDO, sendo certo que a Classe o FUNDO irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que sejam lajes ou prédios de escritórios, imóveis ocupados por monousuários localizados na malha urbana das cidades brasileiras, outros imóveis comerciais ou institucionais, bem como a aquisição de quaisquer outros ativos permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"), nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis

3.2. Os recursos da Classe do FUNDO serão aplicados pela ADMINISTRADORA, observada a orientação prévia do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, segundo uma política de investimento, de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequadas ao investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e disposição pela Classe do FUNDO dos bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe do FUNDO, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Ativos

(conforme abaixo definidos) que compõem o patrimônio da Classe do FUNDO ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

3.2.1. A política de investimento, adotada pela ADMINISTRADORA, consistirá na aplicação de recursos da Classe do FUNDO, observada a recomendação prévia do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, na aquisição para exploração, preferencialmente, de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional ou comercial que sejam lajes ou prédios de escritórios, imóveis ocupados por monousuários localizados na malha urbana das cidades brasileiras, outros imóveis comerciais ou institucionais, bem como a aquisição de quaisquer outros ativos permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"), nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, quer pela aquisição, direta ou indireta, da totalidade ou de fração de cada ativo, para, conforme aplicável, posterior alienação ou locação por meio de contrato na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback", na forma do artigo 54-A da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada ("Lei nº 8.245/1.991" ou "Lei do Inquilinato"), locação comercial comum, nos termos da Lei do Inquilinato, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, podendo, ainda, compreender a aquisição de Outros Ativos ("Política de Investimento").

3.2.2. Os imóveis deverão estar localizados no território brasileiro.

3.2.3. Para recomendar a aquisição de um Ativo Imobiliário à ADMINISTRADORA, o CONSULTOR IMOBILIÁRIO deverá realizar análise qualitativa e/ou quantitativa (i) do imóvel; (ii) do locatário, caso aplicável; (iii) do contrato de locação, caso aplicável; e (iv) da rentabilidade ajustada aos riscos do investimento. Após a análise qualitativa e quantitativa, será possível avaliar a adequação do ativo ao modelo de investimento pretendido.

3.2.4. Além dos critérios acima estabelecidos, os imóveis a serem adquiridos pela Classe do FUNDO deverão ser previamente auditados, mediante realização de uma auditoria jurídica e ser considerada satisfatória pelo CONSULTOR IMOBILIÁRIO e pela ADMINISTRADORA, observando-se, ainda, a necessidade de elaboração de laudo de avaliação na forma Suplemento H da Resolução CVM 175.

3.3. - A ADMINISTRADORA poderá, observada a recomendação prévia do CONSULTOR IMOBILIÁRIO e independentemente de anuência dos cotistas ou da Assembleia Geral ou da Assembleia Especial, salvo em situação de conflito de interesses, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos da Classe do FUNDO:

- I. Realizar melhorias e investimentos nos Ativos Imobiliários investidos;
- II. Decidir pela celebração, alteração, resolução, rescisão, renovação ou não, prorrogação ou não, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos celebrados com locatários, prestadores de serviço e outros pertinentes aos empreendimentos imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar o patrimônio do FUNDO;
- III. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para ou do patrimônio do FUNDO;
- IV. Observada a legislação vigente, alugar, arrendar, de qualquer outra forma explorar ou alienar os ativos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe do FUNDO para os cotistas ou, ainda, a pessoas das quais a Classe do FUNDO venha a adquirir imóveis ou direitos sobre imóveis, desde que o faça com observância deste Regulamento e das condições de mercado.

3.3.1. As aquisições e alienações realizadas pela ADMINISTRADORA, em nome da Classe do FUNDO, serão de acordo com a legislação em vigor, observada a recomendação prévia do CONSULTOR IMOBILIÁRIO da Classe do FUNDO, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso determinada aquisição não atenda a Política de Investimento descrita neste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas da Classe do FUNDO, na forma deste Regulamento.

3.3.2. A Classe do FUNDO poderá, mediante prévia recomendação do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe do FUNDO.

3.3.3. A ADMINISTRADORA, observada a recomendação prévia do CONSULTOR IMOBILIÁRIO do FUNDO, poderá ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, os créditos decorrentes de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície, alienação ou qualquer outro negócio jurídico atinente aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe do FUNDO e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza.

3.3.4 Observada a recomendação prévia do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, a Classe do FUNDO poderá realizar acessões, reformas, melhorias ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração econômica ou eventual comercialização.

3.3.5 A ADMINISTRADORA, observada a recomendação prévia do CONSULTOR IMOBILIÁRIO da Classe do FUNDO, poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe do FUNDO, conforme permitido pela regulamentação aplicável.

3.3.6. A Classe do FUNDO poderá alienar livremente os Ativos e os Ativos de Liquidez (conforme abaixo definidos) integrantes do seu patrimônio, observando-se o disposto neste Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

3.3.7. Observando-se o disposto neste Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor, a parcela do patrimônio da Classe do FUNDO que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, ou por qualquer outro motivo, não estiver aplicada nos ativos do item 3.4 deste Regulamento, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe do FUNDO, conforme definido no item 3.9 abaixo.

3.3.8. A Classe do FUNDO poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, para atender às suas necessidades de liquidez.

3.4. A participação da Classe em empreendimentos imobiliários, visando a atender aos objetivos acima e observados esta Política de Investimento e os critérios constantes neste Regulamento, pode se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

- (i) Quaisquer outros ativos cujo investimento seja permitido aos FII, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (os ativos listados nos incisos III a XIII deste item 3.4 serão designados neste Regulamento como “Outros Ativos”, sendo que os Outros Ativos, quando referidos em conjunto com os Ativos Imobiliários, serão designados como “Ativos”)
- (ii) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (iii) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (iv) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII (“SPE”, que, quando referidas em conjunto com os Imóveis, “Ativos Imobiliários”);
- (v) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

- (vi) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (vii) Cotas de outros FII;
- (viii) Direito real de propriedade sobre imóveis prontos, em construção e terrenos, assim como quaisquer outros direitos reais sobre bens imóveis (“Imóveis”);
- (ix) Certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; e
- (x) Letras hipotecárias (“LH”), letras de crédito imobiliário (“LCI”) e letras imobiliárias garantidas (“LIG”).

3.4.1. Caso os investimentos da Classe do FUNDO em Outros Ativos e em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definidos) ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverá ser respeitado os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo, nos termos do parágrafo 4º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

3.5. A Classe só poderá realizar operações com derivativos para proteção patrimonial, e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe nos termos da Regulação.

Aquisição de Imóveis Gravados com Ônus Reais

3.6. A vedação prevista no inciso v do item 3.10 não impede a aquisição, pela ADMINISTRADORA, observada a recomendação prévia do CONSULTOR IMOBILIÁRIO do FUNDO, de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento ou na regulamentação aplicável

Localização Geográfica

3.7. A Classe poderá investir em Ativos em quaisquer locais no território nacional, sem limitação geográfica.

Extensão do Mandato

3.8. Os Prestadores de Serviços, na medida de suas respectivas atribuições em relação à gestão da carteira da Classe, possuem mandato para exercer todos os direitos relativos aos Ativos da carteira, com discricionariedade no exercício de suas respectivas funções, e sempre orientado e limitado pelo Objetivo e pela Política de Investimentos constantes neste Anexo.

Investimento em Ativos de Liquidez

3.9. A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio em cotas de fundos de investimento financeiros ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez ou por força do cronograma físico-financeiro das obras, bem como em derivativos para fins de proteção patrimonial, contanto que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe de cotas, nos termos e limites das Normas aplicáveis (“Ativos de Liquidez”, em conjunto com e Ativos Imobiliários, simplesmente “Ativos”).

Vedações

3.10. É vedado à ADMINISTRADORA, utilizando os recursos da Classe:

- (i) conceder crédito, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe, exceto em modalidade que venha a ser permitida pela regulamentação aplicável;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral ou Assembleia Especial, realizar operações Classe do do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre Classe do FUNDO e a ADMINISTRADORA, GESTOR ou CONSULTOR IMOBILIÁRIO, entre Classe do FUNDO e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe do FUNDO, entre o FUNDO e os representantes dos cotistas ou entre a Classe do FUNDO e o empreendedor;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas, exceto em modalidade que venha a ser permitida pela regulamentação aplicável;
- (vi) 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;
- (vii) 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;
- (viii) Receber depósito em sua conta corrente;
- (ix) Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;
- (x) Contrair ou efetuar empréstimo, exceto em modalidade que venha a ser permitida pela regulamentação aplicável;
- (xi) Aplicar recursos na aquisição de cotas da Classe do próprio FUNDO;
- (xii) Vender à prestação as cotas da Classe do FUNDO e integralização via chamada de capital;
- (xiii) Prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- (xiv) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Resolução CVM 175; e
- (xv) Praticar qualquer ato de liberalidade.

3.10.1. A Classe do FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

4. FATORES DE RISCO ESPECÍFICOS DA CLASSE

4.1. Além dos fatores de risco dispostos no Regulamento, esta Classe está sujeita, ainda, aos seguintes fatores de risco específicos:

Risco Perdas Patrimoniais

4.2. A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas, inclusive perdas em montante superior ao capital subscrito pelo Cotista, sujeitando, em consequência, o aporte adicional de recursos para cobrir eventual patrimônio líquido negativo da Classe.

Risco de Crédito

4.3. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores 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 dos Ativos desses emissores. Nestas condições, o Gestor 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 poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de Liquidez da Carteira

4.4. Os Ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

Risco de Mercado das Cotas

4.5. Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Responsabilidade Ilimitada

4.6. A Classe poderá, em decorrência de suas operações, sofrer significativas perdas patrimoniais, inclusive a perda de todo o capital aportado pelos Cotistas ao longo da existência da Classe, havendo, ainda, a possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo. Constatado o patrimônio líquido negativo, estarão os Cotistas obrigados, mediante requisição dos Prestadores de Serviços Essenciais, a efetuar aportes adicionais nas proporções de suas respectivas participações, mas não a elas limitados, até a reversão do patrimônio líquido da Classe.

Risco Tributário

4.7. Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que as condições estabelecidas pela legislação tributária vigente sejam atendidas. O não atendimento aos requisitos acima implica na perda do benefício fiscal relativo ao recebimento de rendimentos pelos Cotistas pessoas físicas da Classe, sendo que a verificação de não atendimento dos requisitos que forem aplicáveis à Classe, e não à (aos) cotista(s) específico(s), assim como qualquer alteração no tratamento tributário do Classe, ensejará a publicação de fato relevante pela ADMINISTRADORA nos termos da Regulação.

(i) Caso a Classe aplique recursos, ou receba subscrição de investidor, em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoas ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

(ii) Os Prestadores de Serviço não são responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados neste Fator de Risco, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe, a seus Cotistas e/ou aos investimentos na Classe.

Risco Imobiliário

4.8. Pode ocorrer a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pela Classe, ocasionada por, mas não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que

eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, fornecimento de água, entre outros, e **(vi)** a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. A desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo afetará os rendimentos das Cotas e o patrimônio líquido da Classe.

Risco de Regularidade dos Imóveis

4.9. Observada sua Política de Investimento, a Classe poderá adquirir, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários ou títulos e valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de explorá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis.

Risco de Desastres e Sinistro

4.10. A ocorrência de desastres naturais pode causar danos aos imóveis e imóveis relacionados aos Ativos integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não há garantia de que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de Desapropriação pelo Poder Público

4.11. De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes ou imóveis relacionados aos Ativos integrantes da carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco do Incorporador/Construtor

4.12. O empreendedor, construtor ou incorporador de bens integrantes ou lastro dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe pode 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 e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.

Risco Ambiental

4.13. Os imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância à legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) eventuais passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) eventuais ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A eventual ocorrência destes eventos em imóveis detido ou relacionados aos títulos e valores mobiliários da carteira da Classe pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Execução das Garantias de CRIs

4.14. O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários envolve riscos, incluindo inadimplemento e execução de garantias, que pode impactar sua rentabilidade. Em casos de execução de garantias, a Classe deve suportar custos adicionais como investidora desses Certificados. Além disso, as garantias podem não cobrir totalmente as obrigações financeiras dos Certificados, prejudicando o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Riscos Específicos de CRI, LCI e LH

4.15. O Governo Federal pode alterar a legislação tributária em relação a investimentos financeiros, afetando a rentabilidade de Ativos como Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e Letras Hipotecárias. Atualmente, pessoas físicas são isentas de imposto de renda sobre os rendimentos desses investimentos. Além disso, Classes de Investimento Imobiliário que atendem a requisitos específicos também têm essa isenção. Mudanças futuras na legislação, como a eliminação da isenção ou o aumento das alíquotas, podem impactar negativamente a rentabilidade da Classe.

Riscos Relativos à Securitização

4.16. Os CRIs podem ser negociados com registro provisório pela CVM. Se não obtiverem registro definitivo, a emissora deverá resgatá-los antecipadamente, mas isso pode ser difícil se os valores já tiverem sido utilizados. A Medida Provisória Nº 2.158 estabelece que a separação de patrimônio não afeta débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas. Isso significa que, em caso de falência da securitizadora, os credores fiscais podem competir com os detentores de CRI pelos créditos imobiliários usados como lastro, afetando a capacidade da securitizadora de cumprir suas obrigações relacionadas aos CRI.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Taxas Máxima e Mínima de Administração

5.1. Pelos serviços de administração da Classe, a Classe pagará à ADMINISTRADORA mensalmente uma taxa mínima de administração, nos seguintes parâmetros (“Taxa Mínima de Administração”):

Patrimônio Líquido da Classe (R\$)	Taxa Mínima de Administração aplicável em porcentagem (%)
até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)	0,175% (cento e setenta e cinco milésimos por cento)
de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais)	0,155% (cento e cinquenta e cinco milésimos por cento)
de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) até R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais)	0,115% (cento e quinze milésimos por cento)
de R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) até R\$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais)	0,085% (oitenta e cinco milésimos por cento)
de R\$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais) até R\$ 1.600.000.000,00 (um bilhão e seiscentos milhões de reais)	0,055% (cinquenta e cinco milésimos por cento)
Acima de R\$ 1.600.000.000,00 (um bilhão e seiscentos milhões de reais)	0,03% (três centésimos por cento)

- (i) Periodicidade: mensal
- (ii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de capital na Classe
- (iii) Regras Adicionais: A ADMINISTRADORA poderá estabelecer que parcelas da Taxa Mínima de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados.
- (iv) Valor Mínimo: R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M a partir do início do Classe.

5.2. Para fins do artigo 98 da parte geral da Resolução CVM 175/22, a taxa máxima de administração, compreendendo a Taxa Mínima de Administração e as taxas de administração e de gestão dos fundos e/ou classes eventualmente investidos(as) pela Classe (“Taxa Máxima de Administração”).

5.3. A Taxa Mínima de Administração e a Taxa Máxima de Administração serão atualizadas a cada 12 (doze) pela variação acumulada do IGP-M, observado que os tributos (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF e outros que porventura sejam aplicáveis) incidentes sobre todas as remunerações descritas neste Capítulo 5 serão acrescidos às referidas remunerações com base nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento da Taxa Mínima de Administração e da Taxa Máxima de Administração.

Taxas Gestão

5.4. Não será cobrada Taxa de Gestão sobre o patrimônio líquido da Classe.

Remuneração do Consultor Especializado

5.5. Pelos serviços desempenhados pelo Consultor Especializado, será devida pela Classe, uma taxa nos seguintes parâmetros:

- (i) Valor da Remuneração: R\$ 3.000,00 (três mil reais), atualizada anualmente pelo Índice de Preços no Consumidor (“IPCA”) ou índice que vier a substituí-lo.
- (ii) Periodicidade de cobrança: mensal
- (iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.

Taxa Máxima de Custódia

5.6. A Taxa Máxima de Custódia, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe é fixada nos seguintes parâmetros:

- (i) Valor da Taxa: 0,025 % (vinte e cinco milésimos por cento) ao ano (base 252 dias).
- (ii) Periodicidade de cobrança: mensal
- (iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração
- (iv) Valor mínimo: R\$ 2.000,00 (dois mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo.

Taxa Máxima de Distribuição

5.7. A Não há Taxa Máxima de Distribuição.

Taxa de Performance

5.8. Não será devida pela Classe Taxa de Performance.

Taxa de Ingresso

5.9. Não há Taxa de Ingresso.

Taxa de Estruturação

5.10. Não será devida Taxa de Estruturação.

6. DAS COTAS DA CLASSE

6.1. As cotas da Classe do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

6.2. A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro “Registro dos Cotistas” ou na central depositária das cotas.

6.2.1. O FUNDO manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

6.2.2. A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Especiais do FUNDO.

6.2.3. O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

6.2.4. Todas as cotas emitidas pelo Classe FUNDO garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

6.3. O titular de cotas da Classe do FUNDO:

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

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

Patrimônio Líquido Mínimo da Classe

6.4. O patrimônio líquido mínimo para o início das atividades da Classe ("Patrimônio Inicial Mínimo") será equivalente a R\$ \$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

Condições para Aplicação

Emissão e Distribuição

6.5. A ADMINISTRADORA, com vistas à constituição da Classe do FUNDO, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO, no total de até 2.000.000 (dois milhões) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante inicial de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão"), nos termos do antigo normativo da CVM que regulava os FII, a Instrução CVM nº 476, ressaltando que, em razão da alteração normativa, as cotas do Fundo serão designadas como cotas da Classe do Fundo.

6.5.1. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas da Classe do FUNDO ("Primeira Oferta"), mediante competente registro junto à CVM, conforme previsto no §2º do artigo 2 da Resolução CVM 175.

6.5.2. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de distribuição parcial, observada a subscrição da quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo").

6.5.3. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, a ADMINISTRADORA realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

6.5.4. Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, conforme estabelecido na Resolução CVM 160, a ADMINISTRADORA deverá proceder à liquidação da Classe do FUNDO, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada, nos termos do §2º, do art. 10, da Resolução CVM nº 175.

6.5.5. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes integrantes do sistema de distribuição da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas, se for o caso, do instrumento particular de compromisso de investimento, que será autenticado pela ADMINISTRADORA ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

6.5.6. A ADMINISTRADORA informará à CVM a data da primeira integralização das cotas da Classe do FUNDO no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

6.6. As distribuições públicas de cotas da Classe do FUNDO serão realizadas pela ADMINISTRADORA ou por meio de instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição de valores mobiliários a ser(em) definida(s) oportunamente quando de suas respectivas aprovações.

6.7. A cada emissão, poderá ser cobrado custo unitário de distribuição, incidente sobre as cotas objeto da oferta, que deverá ser arcado pelos investidores interessados em adquirir as cotas objeto de ofertas, a ser fixado a cada emissão de cotas da Classe do FUNDO, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo (a) comissões de coordenação e estruturação, (b) comissões de distribuição e colocação de cotas, (c) honorários de advogados e prestadores de serviços externos, contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxas aplicáveis para o registro da oferta de cotas na CVM e na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), (e) taxas aplicáveis para a análise, registro e distribuição das cotas na B3, (f) custos relacionados à publicidade das ofertas de cotas, como gastos com a publicação de anúncios, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos, conforme o caso, (g) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos e (h) outros custos relacionados às ofertas ("Custo Unitário de Distribuição"), o qual será arcado pelos subscritores das cotas no âmbito da distribuição primária das cotas.

6.8. Sem prejuízo do disposto no item 6.7, não serão cobradas pelo FUNDO taxas de ingresso ou de saída

6.9. Caso a ADMINISTRADORA, observada a recomendação prévia do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, entenda pertinente, a Classe do FUNDO poderá realizar novas emissões de cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua Política de Investimento e observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, pela Assembleia Especial, conforme recomendação do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe do FUNDO e o número de cotas emitidas, apurado em data ou período a ser fixada(o) no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, ou (ii) a perspectiva de rentabilidade da Classe do FUNDO em determinado período, ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data ou período a ser fixada(o) no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;

II. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;

III. É admitido que, nas novas emissões de cotas, seja admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio da Classe do FUNDO, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas no artigo 73 da Resolução CVM 160;

IV. Caso o valor mínimo atribuído na possibilidade de distribuição parcial referida no inciso III não seja alcançado, a ADMINISTRADORA deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas, na forma especificada nos documentos da oferta; e

V. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Da Oferta

6.10. As ofertas públicas de distribuição de cotas da Classe do FUNDO se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de cotistas, e serão realizadas de acordo com os ditames da Resolução CVM 160, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Resolução CVM 175.

6.11. A Classe do FUNDO poderá realizar emissões privadas de cotas, nos termos previstos na regulamentação aplicável.

6.12. A cada nova emissão, a ADMINISTRADORA, observada a recomendação prévia do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as cotas da Classe do FUNDO a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte da ADMINISTRADORA ou do CONSULTOR IMOBILIÁRIO.

Subscrição

6.13. A subscrição de cotas será feita por meio de boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização. Adicionalmente ao boletim de subscrição e previamente à subscrição das cotas, o investidor deverá, para a respectiva oferta, atestar, por instrumento próprio ("Termo de Adesão"), que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto da Classe do FUNDO, se houver; (iii) dos riscos associados ao investimento em cotas da Classe do FUNDO, descritos no prospecto, se houver, e no Informe Anual elaborado em consonância com o Suplemento K da Resolução CVM 175; (iv) da Política de Investimento, descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo e, neste caso, da possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de ofertas conduzidas nos termos da Resolução CVM 175, o investidor deverá declarar que é Investidor Profissional, sendo que tal declaração poderá constar do respectivo Termo de Adesão, nos termos da regulamentação em vigor.

6.13.1. Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial de Cotas, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de Cotas prevista na emissão, observada a regulamentação aplicável.

Forma de Integralização

6.14. As cotas de cada nova emissão da Classe do FUNDO poderão ser integralizadas à vista, no ato da subscrição ou via chamada de capital, em moeda corrente nacional ou na forma do item 6.17 abaixo, nos termos do respectivo boletim de subscrição ou compromisso de investimento, conforme o caso e conforme aplicável, e na forma deste Regulamento e dos artigos 8º e seguintes do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

6.15. A critério da ADMINISTRADORA, observados a recomendação prévia do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, os termos da aprovação de cada nova emissão e a regulamentação aplicável, poderá ser admitida a integralização de cotas em Ativos Imobiliários, bem como em direitos sobre bens imóveis, no prazo definido no item 6.17 e observados o artigo 8 e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, bem como a Política de Investimento da Classe do FUNDO.

6.16. A integralização de que trata o item 6.14, acima, deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas.

6.17. As cotas de cada nova emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido na respectiva aprovação, observado o disposto na Resolução CVM 175 e na Resolução CVM 160, conforme o caso e se aplicável.

Limitação à Subscrição ou Aquisição de Cotas por um mesmo Investidor

6.18. Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas da Classe do FUNDO por um único cotista, observadas as regras de tributação dispostas no Capítulo 4 acima do Anexo deste Regulamento.

Negociação

6.19. Uma vez totalmente integralizadas, as cotas da Classe do FUNDO poderão ser negociadas pelos cotistas, em mercado organizado ou fora dele, nos termos deste Artigo e em conformidade com a legislação e regulamentação aplicáveis

6.19.1. Os cotistas não terão direito de preferência na aquisição das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros, conforme disposto neste Artigo.

6.19.2. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial quanto às disposições relativas à Política de Investimento.

6.19.3. Em caso de cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Resolução CVM 160, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na referida Resolução.

Amortização

Periodicidade

6.20. A amortização das Cotas da Classe será realizada conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial.

Forma de Pagamento

6.21. O Pagamento poderá ser feito por crédito em conta, cheque nominal ou por qualquer meio de pagamento permitido pela regulamentação bancária, ainda, com a utilização de Ativos, ou conforme deliberado em Assembleia Especial de Cotistas.

Prazo de Pagamento

6.22. Conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial.

Forma e Periodicidade de Cálculo das Cotas

6.23. A Cota será calculada e divulgada diariamente, no momento de fechamento dos mercados.

Feriados

6.24. A Classe ou Subclasse, se houver, estará fechada para fins de aplicação, e pagamento de amortizações e rendimentos no sábado, no domingo, nos feriados nacionais e quando não houver expediente bancário. Excluídas as condições previamente elencadas, a Classe terá funcionamento normal nos dias de feriado municipal e estadual na praça em que a ADMINISTRADORA estiver sediado.

Recusa de Aplicações

6.25. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, a seu exclusivo critério, recusar o investimento de determinados investidores, levando em conta aspectos de prevenção à lavagem de dinheiro, adequação ao perfil do investidor e os melhores interesses dos Cotistas, dentre outros.

Condições Adicionais

6.26. Condições adicionais de ingresso e retirada da Classe, inclusive eventuais valores mínimos de permanência e movimentação, poderão ser consultadas no Website da ADMINISTRADORA .

7. EVENTOS DE AVALIAÇÃO E DE LIQUIDAÇÃO

Eventos de Liquidação

7.1. Constituem eventos de Liquidação:

- (i) liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, se, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis da data da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-la não alcance quórum suficiente para substituição da ADMINISTRADORA ou não delibere sobre a liquidação da Classe do FUNDO; ou;
- (ii) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da Classe do FUNDO, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira da Classe do FUNDO.

7.2. No caso de dissolução e liquidação, o patrimônio da Classe do FUNDO será partilhado entre os cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe do FUNDO, na forma e prazo recomendados pelo CONSULTOR IMOBILIÁRIO ou de acordo com o quanto deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

7.3. Nas hipóteses de liquidação da Classe do FUNDO, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe do FUNDO.

7.4. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe do FUNDO 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.

7.5. Após a partilha do ativo, a ADMINISTRADORA deverá promover o cancelamento do registro da Classe do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. No prazo de 15 (quinze) dias:

- a) o termo de encerramento firmado pela ADMINISTRADORA em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação da Classe do FUNDO, quando for o caso; e
- b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe do FUNDO a que se refere o item 7.3 deste Regulamento, acompanhada do relatório do auditor independente.

7.6. Para todos os fins, a dissolução e liquidação da Classe do FUNDO obedecerão às disposições da Resolução CVM 175 e as regras gerais de fundos de investimento.

8. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

Competência

8.1. Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas (“Assembleia de Cotistas”) da Classe deliberar pelas matérias indicadas na regulamentação em vigor, exclusivamente com relação à respectiva Classe.

8.2. Em adição às matérias indicadas na regulamentação em vigor, competirá à Assembleia Especial de Cotistas:

- (i) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas da Classe FUNDO;
- (ii) Amortização das cotas da Classe do FUNDO, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento;
- (iii) Alteração do prazo de duração da Classe do FUNDO;
- (iv) Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses no âmbito da Classe, nos termos da regulamentação em vigor; e
- (v) 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.

Forma de Realização das Assembleias de Cotistas

8.3. A critério exclusivo da ADMINISTRADORA, as Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de modo total ou parcialmente eletrônico. Neste sentido, os Cotistas poderão se manifestar por meio eletrônico, sendo admitidos e-mails oriundos de endereço previamente cadastrados, documentos assinados eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pela ADMINISTRADORA, conforme especificado na convocação.

Consulta Formal

8.4. A critério exclusivo da ADMINISTRADORA, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia de Cotistas poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, por meio físico e/ou eletrônico, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

Quóruns

8.5. As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.	A fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe. Alteração do Anexo da Classe. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução.
Maioria das Cotas presentes	Todas as demais matérias.

9. REPRESENTANTES DOS COTISTAS

Número Máximo de Representantes dos Cotistas

9.1. Será eleito 1 (um) Representante dos Cotistas em Assembleia Especial de cotistas do FUNDO para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

9.2. A eleição do representante 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 o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas.

Prazo de Mandato

9.3. O Prazo de Mandato dos Representantes dos Cotistas é de 01 (um) ano, a encerrar-se na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO, permitida a reeleição.

Condições de Elegibilidade para Condição de Representante Dos Cotistas

9.4. A função de Represente dos Cotistas é indelegável.

9.5. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à ADMINISTRADORA e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

9.6. Devem ser observados os requisitos da Resolução para verificação da elegibilidade dos Representantes dos Cotistas.

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

I. Ser cotista do FUNDO;

II. Não exercer cargo ou função na ADMINISTRADORA ou no controlador da ADMINISTRADORA, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros FII;

V. Não estar em conflito de interesses com o FUNDO; 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.

Mandato e Deveres dos Representantes dos Cotistas

9.7. Os deveres do Representante dos Cotistas são àqueles enunciados na Regulação, em especial o dever de fiscalização dos empreendimentos e investimentos da Classe em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parecer sobre Demonstrações Financeiras e Formulário

9.8. Os Representantes dos Cotistas, deverão emitir parecer com opinião acerca das demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar.

9.7.1. Os pareceres e opiniões devem ser encaminhados à ADMINISTRADORA no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento, ou ciência, se aplicável, dos documentos, dados e informações divulgados pela Classe e seus Prestadores de Serviço.

9.7.2. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, de Representantes dos Cotistas, podem ser apresentados e lidos na assembleia, independente de publicação e ainda que a matéria não conste na ordem do dia.

9.7.3. A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

Distribuição de rendimentos e Resultados

10.1. A Classe distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento), dos Lucros auferidos em cada semestre, encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, apurados segundo o regime de caixa conforme a regulamentação aplicável, a serem pagos até o 10º (décimo) dia útil ao mês subsequente ao encerramento do semestre ("Lucros Semestrais").

10.1.1. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas no mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe do FUNDO, desde que a Classe do FUNDO tenha lucro distribuível, nos termos da regulamentação aplicável, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

10.1.2. Sem prejuízo do disposto nos artigos 10.1. e 10.1.1 acima, a ADMINISTRADORA, observada a recomendação prévia do CONSULTOR IMOBILIÁRIO do FUNDO, poderá reter, total ou parcialmente, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação deverá ser realizada Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentadas pela ADMINISTRADORA, observada a recomendação prévia do CONSULTOR IMOBILIÁRIO do FUNDO, a respeito da retenção realizada, na qual os cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC 01/2015 e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto.

10.1.3. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus às distribuições relativas ao semestre em que forem emitidas.

10.1.4. Farão jus aos resultados distribuídos pela Classe do FUNDO somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

10.1.5. O percentual mínimo a que se refere o Artigo 10.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Reserva de Emergência

10.2. Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe do FUNDO, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela ADMINISTRADORA, observada a recomendação prévia do CONSULTOR IMOBILIÁRIO do FUNDO, a qualquer momento, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entendem-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos

rotineiros de manutenção dos empreendimentos imobiliários, enumeradas, exemplificativamente, no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato, em especial:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 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 edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VII. Constituição de fundo de reserva.

Vedação ao Adiantamento de Rendas e Deduções

10.3. É vedado à ADMINISTRADORA adiantar rendas futuras aos Cotistas. Receitas antecipadas pela Classe, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados da Classe no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pela Classe.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

Obrigações Legais e Contratuais

11.1. A Classe do FUNDO responde por todas as obrigações legais e contratuais por ela assumidas, não respondendo os prestadores de serviços por tais obrigações, salvo nas hipóteses de prejuízos causados quando procederem com comprovado dolo ou má-fé.

Segregação Patrimonial

11.2. As classes de cotas do fundo de investimento possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019) conforme regulamentada pela Resolução. Caso o patrimônio líquido de uma classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos desta classe às demais que integrem o mesmo fundo de investimento. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes.