
**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ASTORIAL**

CNPJ/MF.: 55.177.440/0001-00

Rio de Janeiro, 17 de julho de 2024

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO
PATRIMÔNIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ASTORIAL

Artigo 1.1. O Fundo, denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ASTORIAL, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM Nº 175, pela Lei 8.668/93, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 1.2. O prazo de duração do Fundo é de prazo indeterminado.

Artigo 1.3. O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de Cotas, cujas características e direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, amortização e resgate estão dispostas no **Error! Reference source not found.** ao presente Regulamento.

CAPÍTULO II
DEFINIÇÕES

Artigo 2.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula terão os significados atribuídos abaixo, observado, ainda, as definições aplicáveis à única Classe do Fundo, conforme listadas nos respectivos Anexos. Além disso, **(a)** os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; **(b)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(c)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo II aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(d)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(e)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(f)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; **(g)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(h)** todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

Administrador	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional
----------------------	--

	de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91.
Assembleia Geral	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, para os quais são convocados todos os Cotistas.
Anexo	Anexo descritivo da única Classe de Cotas do Fundo, que rege o seu funcionamento de modo complementar ao disciplinado neste Regulamento.
Atividades Imobiliárias	São quaisquer das seguintes atividades: a identificação, aquisição, desenvolvimento, manutenção, administração e/ou alienação de (a) imóveis industriais, corporativos e/ou comerciais, incluindo o desenvolvimento de projetos de construção sob encomenda e/ou desmobilização, seja por meio de estruturas tradicionais (tais como locação) ou estruturas envolvendo direitos reais (tais como direitos de superfície), aquisições de ativos imobiliários individuais ou aquisição de portfólio de ativos ou estruturas envolvendo propriedade fiduciária e incorporações, e/ou (b) participações em sociedades constituídas com o propósito de deter ou administrar tais propriedades.
Auditor Independente	Significa uma firma de auditoria escolhida de comum acordo, pelas Partes envolvidas, entre as quatro maiores firmas atuantes no Brasil.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
BACEN	Banco Central do Brasil.
CAM-B3	Significa a Câmara de Arbitragem do Mercado da

	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Carteira	Conjunto de ativos componentes da carteira da única Classe de Cotas do Fundo.
Classe	Única Classe de Cotas do Fundo, Classe de Cotas A, para cada qual será constituído patrimônio segregado pelo Administrador, nos termos da Resolução CVM Nº 175.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Conflito de Interesses	Qualquer situação em que uma Parte Interessada e/ou uma Parte Relacionada possua interesse pessoal, efetivo ou em potencial, direto ou indireto, na resolução de determinada questão ou negócio, efetivo ou potencial, relacionado ao Fundo e/ou aos investimentos do Fundo. São consideradas hipóteses automáticas de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, ou de Partes Relacionadas ao Administrador e/ou ao Gestor; (ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo, ainda que indiretamente, tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, ou Partes Relacionadas ao Administrador e/ou ao Gestor; (iii) a aquisição, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador e do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas ao Administrador, para prestação de qualquer dos serviços referidos no artigo 27 da Resolução CVM Nº 175; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador e/ou do Gestor, ainda que para atender suas necessidades de liquidez nos termos da Resolução CVM Nº 175.

Acordo Operacional	Significa o contrato celebrado entre Fundo e o Gestor para a prestação de serviços relacionados à gestão da Carteira, conforme aditado de tempos em tempos.
Contrato de Prestação de Serviços de Custódia, Controladoria e Escrituração de Cotas	Contrato firmado entre o Fundo e o Controlador/Custodiante/Escriturador , conforme definido abaixo, para prestação dos serviços de controladoria de ativos e passivos do Fundo, custódia e escrituração de cotas.
Consultor Imobiliário	Significa a PASSOS CAMPOS COMÉRCIO S/A , sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.734.278/0001-80, sediada à Avenida Teresa Cristina, nº 599, no Bairro Prado, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP.: 30.410-600
Controlador	Significa o Custodiante
Cotas	As Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, representativas de frações iguais do patrimônio da única Classe.
Cotista	O titular de Cotas.
Custodiante	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , sociedade por ações devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de custódia de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.484, de 27 de dezembro de 2010, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91, responsável pela prestação dos serviços de custódia e controladoria.
Critério de Investimento	Significa o critério, observado o Objetivo do Investimento, que o Fundo deverá observar quando realizar investimentos em Imóveis Alvo.
CVM	A Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
Demandas	Qualquer demanda de terceiros, passivos, decisões, despesas, perdas e danos, incluindo

	quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível ação judicial, procedimento arbitral ou processo administrativo, sofridos ou incorridos pelo Gestor, Administrador ou qualquer Parte Indenizável.
Dia Útil	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Escriturador	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada, devidamente autorizada pela CVM ao exercício profissional de Escrituração de Cotas de Fundos de Investimento através do Ato Declaratório CVM nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010, responsável pelo serviço de Escrituração das Cotas.
Fundo	“Fundo de Investimento Imobiliário Astorial”, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos Resolução CVM Nº 175.
Gestor	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91.
Investidores Profissionais	São os investidores profissionais conforme arrolados no artigo 11 da Resolução CVM 30.
IPCA/IBGE	Significa o ajuste da inflação pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer índice que venha a substituí-lo em virtude de imposição legal, ou o índice que seja legalmente aceitável e

	que reflita o IPCA/IBGE da melhor maneira possível.
Justa Causa	Significa a (i) uma decisão judicial ou arbitral reconhecendo fraude por parte da pessoa respectiva no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento e do Acordo Operacional; (ii) qualquer decisão administrativa confirmada por uma sentença de juízo de primeira instância em seu mérito (não incluindo medidas cautelares, de urgência ou tutela antecipada), ou uma sentença de um juízo de primeira instância ou decisão arbitral decidindo sobre o mérito da demanda respectiva (não incluindo medidas cautelares, de urgência ou tutela antecipada), contra uma pessoa respectiva apontando a prática de crime contra o sistema financeiro; (iii) decisão final e irrecorrível judicial ou arbitral contra uma pessoa respectiva relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de qualquer pessoa respectiva em atuar, e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo; (iv) a pessoa respectiva descumprindo obrigações legais ou contratuais que deveria observar como diretor da Gestora, de acordo com as Leis Aplicáveis, exceto, nos casos deste item (iv), se tal descumprimento tenha sido sanado no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento material de tal obrigação; (v) descumprimento material no desempenho de suas atribuições e responsabilidades nos termos deste Regulamento e/ou do Acordo Operacional, exceto se, somente no caso que esse descumprimento seja passível de saneamento, tal descumprimento material seja devidamente sanado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de recebimento de aviso sobre o descumprimento material; ou (vi) qualquer violação, pela respectiva parte, de qualquer

	obrigação de não concorrência prevista no Acordo Operacional.
Laudo de Avaliação	O laudo de avaliação de imóveis, dos bens e direitos objeto de aquisição pelo Fundo ou utilizados na integralização das Cotas, elaborado por qualquer outra empresa especializada indicada pelo Consultor Imobiliário e aprovado pelo Gestor, a qual será contratada pelo Administrador, nos termos do artigo 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM Nº 175.
Lei 8.668/93	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
Leis Aplicáveis	Significam todos os estatutos, leis, decretos, portarias, regras e regulamentos brasileiros aplicáveis, em cada caso, como em vigor de tempos em tempos.
Novas Cotas	Significam as novas cotas da Classe A que podem ser emitidas e subscritas em futuras emissões.
Objetivo do Investimento	Significa o objetivo do Fundo, que é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para o segmento de logística, conforme elencados no Artigo 2.3 do Anexo A.
Oferta Privada	Significa a oferta das cotas de Classe A do Fundo, efetivada nos termos do Art. 8º, I da Res. CVM nº 160.
Partes Indenizáveis	Administrador, Gestor e suas partes relacionadas, representantes ou agentes do Administrador ou Gestor, ou de quaisquer de suas partes relacionadas, quando agindo em nome da Classe.
Partes Interessadas	Significa qualquer um dos: (i) Cotistas; (ii) o Administrador; (iii) o Gestor; e (iv) membros de quaisquer outros comitês e conselhos que venham

	a ser criados pelo Fundo e quem for nomeado pelos Cotistas, pelo Administrador ou pelo Gestor.
Partes Relacionadas	Serão consideradas Partes Relacionadas: (i) as Partes Interessadas; (ii) os sócios, funcionários, diretores, acionistas ou representantes legais de qualquer Parte Interessada; (iii) os cônjuges e/ou parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer Parte Interessada pessoa natural; (iv) as sociedades controladoras, coligadas, subsidiárias ou que exerçam Controle comum em relação a qualquer Parte Interessada; e (v) fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador.
Patrimônio Líquido	A soma (a) do disponível, (b) do valor da respectiva Carteira, e (c) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades e a rentabilidade auferida no período.
Patrimônio Líquido do Fundo	Patrimônio Líquido do Fundo, o qual deverá ser constituído por meio da soma do Patrimônio Líquido da única Classe de Cotas do Fundo.
Proposta de Desinvestimento	Qualquer proposta de desinvestimento para alienação de bens imóveis ou direitos sobre imóveis
Proposta de Investimento	Qualquer proposta de investimento para aquisição de bens imóveis ou direitos sobre imóveis
Preço de Integralização	Significa o preço de integralização de cada Cota da emissão do Fundo, conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.
Prestador de Serviços	Prestador de Serviço Essencial ou não-essencial, contratado pelo Fundo ou pela Classe.
Prestadores de Serviços Essenciais	Gestor e/ou o Administrador, indistintamente.
Reais, Real, R\$	A moeda corrente do país no qual o Fundo é constituído.
Regras	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo

	12.1.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo, incluindo os anexos ao mesmo.
Resolução CVM 30	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
Resolução CVM 160	A Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
Resolução CVM 175	A Resolução da CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
Taxa de Administração	Significa a taxa de administração que é devida ao Administrador pela única Classe de Cotas, paga diretamente pela Classe ao Administrador, calculada nos termos do Anexo A.
Taxa de Gestão	Significa a taxa de gestão que é devida ao Gestor pela única Classe de Cotas, paga diretamente pela Classe ao Gestor, calculada nos termos do Anexo A.
Termo de Adesão	Significa cada “Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco” a ser assinado por cada Cotista no ato da primeira subscrição e integralização de Cotas.
Valor de Mercado	Significa a multiplicação de: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3

CAPÍTULO III

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 3.1. O Fundo, por meio de seu Gestor, poderá contratar Consultor Especializado Imobiliário para a Classe A.

Artigo 3.2. As atribuições do Consultor Imobiliário estarão dispostas no Anexo A, o qual descreve as características e normas da Classe A.

CAPÍTULO IV

PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E NÃO-ESSENCIAIS: RESPONSABILIDADES, ATRIBUIÇÕES E REMUNERAÇÃO

Identificação e Atribuições

Artigo 4.1. O Fundo tem seus recursos geridos pelo Gestor, o qual tem poderes para exercer de forma ampla todos os direitos inerentes aos ativos e bens integrantes da Carteira, cabendo-lhe, ainda tomar todas as decisões de investimento, observado o disposto na regulamentação vigente, neste Regulamento e no respectivo Anexo.

Artigo 4.1.1. O Gestor ficará responsável pelas seguintes atribuições, observado o disposto no Anexo A e na Resolução CVM 175:

- (i) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento aqui descrita;
- (ii) empregar nas atividades de gestão da Carteira a diligência exigida em cada particular circunstância, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento aqui descrita;
- (iii) observar e fazer cumprir as disposições do Regulamento, do Anexo A;
- (iv) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;
- (v) deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas;
- (vi) implementar a emissão de ações, cotas e outros valores mobiliários de *equity*;
- (vii) executar os investimentos em Ativos Imobiliários em nome da Classe de Cotas A,;
- (viii) empregar esforços comercialmente razoáveis para não receber nem solicitar a qualquer pessoa que tenha negócios com o Gestor e com o Fundo algo além do valor *de minimis* como um presente, gratificação, empréstimo, entretenimento ou favor para o Gestor ou outra pessoa;
- (ix) submeter à apreciação da Assembleia Geral proposta sobre procedimentos de entrega de bens e direitos integrantes da Carteira como forma de pagamento de amortização e resgate de Cotas descritas no Anexo A deste Regulamento;

(x) solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário;

(xi) aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratado para a elaboração do Laudo de Avaliação, conforme aplicável;

(xii) desenvolver os projetos e propostas de investimento e desinvestimento para o Fundo em Ativos Imobiliários;

(xiii) assessorar o Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos em Ativos Imobiliários realizados pelo Fundo;

(xiv) supervisionar os assuntos relacionados às locações, arrendamentos e/ou direito real de superfície dos Imóveis Alvo, tais como: **(a)** calcular os valores devidos pelas respectivas ocupações após os reajustes anuais e eventuais encargos moratórios; **(b)** enviar aos ocupantes dos Imóveis Alvo, conforme aplicável, comunicações acerca do descumprimento das obrigações de pagamento e àquelas relacionadas à renovação de seguros, nos termos previstos nos respectivos contratos; **(c)** verificar e acompanhar as renovações, conforme aplicável, das garantias relacionadas aos contratos em vigor; e **(d)** solicitar aos ocupantes dos Imóveis Alvo, conforme aplicável, os comprovantes de cumprimento das obrigações constantes dos respectivos contratos, especialmente, das obrigações relacionadas ao pagamento de impostos e de prêmios de seguro;

(xv) conduzir as negociações das renovações dos contratos relativos aos Imóveis Alvo em vigor, acompanhar a elaboração e a negociação dos instrumentos jurídicos que suportam as renovações das respectivas ocupações e, ainda, no caso de vacância de inquilinos: **(a)** propor às respectivas contrapartes, analisar e aprovar as oportunidades de locação, arrendamento e/ou venda dos Imóveis Alvo e/ou dos respectivos direitos reais; **(b)** contratar prestadores de serviços para o gerenciamento dos Imóveis Alvo durante o período de vacância de inquilinos, incluindo, serviços de segurança, limpeza e manutenção predial; **(c)** orientar e monitorar os novos ocupantes na elaboração dos projetos de ocupação, bem como efetuar as devidas vistorias e inspeções antes do início da ocupação; e **(d)** acompanhar a vistoria de entrega dos Imóveis Alvo ao final dos respectivos contratos;

(xvi) negociar, operacionalizar e participar da elaboração dos documentos necessários para o investimento em Ativos Imobiliários;

(xvii) acompanhar as atividades relacionadas ao desenvolvimento, à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a: **(a)** realizar vistorias técnicas; **(b)** contratar serviços e/ou laudos técnicos, inclusive ambientais, conforme aplicável; **(c)** revisar projetos de execução de reparos e/ou projetos que visem à manutenção e conservação dos Imóveis Alvo, bem como acompanhar a sua execução; e **(d)** conforme aplicável, elaborar relatórios sobre o andamento dos reparos e/ou das obras

de manutenção e conservação;

(xviii) recomendar a implementação de benfeitorias nos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, mediante: **(a)** a elaboração de relatório contendo o detalhamento dos projetos a serem executados, os custos envolvidos, o cronograma de execução, os benefícios gerados pelas benfeitorias e eventuais impactos sobre o valor de locação; **(b)** obtenção de orçamentos junto a construtoras e revisão dos projetos elaborados por estas; **(c)** revisão do orçamento e negociação das condições comerciais para a execução de benfeitorias; e **(d)** desde que a realização da benfeitoria tenha sido aprovada, nos termos deste Regulamento, acompanhamento da execução das benfeitorias e suas respectivas averbações perante os órgãos competentes;

(xix) coordenar os trabalhos relacionados à manutenção da documentação atualizada dos Ativos Imobiliários pertencentes ao Fundo e à regularização de eventuais pendências perante os órgãos competentes, contratando prestadores de serviços responsáveis pela obtenção, conforme aplicável, de certidões e demais documentos comprobatórios de regularidade dos Ativos Imobiliários do Fundo incluindo, mas não se limitando ao auto de vistoria do corpo de bombeiros, "habite-se" e licenças ambientais, a fim de auxiliar na regularização de eventuais pendências perante os órgãos competentes, incluindo, mas não se limitando aos cartórios de registro de imóveis e prefeituras;

(xx) analisar os termos e condições das apólices de seguro dos Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como: **(a)** apontar eventuais inconsistências constantes das referidas apólices e solicitar aos ocupantes a tomada de providências para a sua regularização; **(b)** acompanhar o vencimento e solicitar a renovação das referidas apólices; **(c)** no caso de ocorrência de sinistro parcial ou total, buscar informações acerca das causas que originaram o sinistro, podendo participar das negociações entre ocupante e seguradora no que diz respeito aos trâmites para a liberação de recursos para reconstrução ou reparação, conforme o caso; e **(d)** acompanhar as atividades relacionadas à reconstrução ou reforma, bem como a sua regularização perante os órgãos competentes;

(xxi) enviar ao Administrador, sempre que razoavelmente solicitado, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos;

(xxii) realizar toda e qualquer atividade com a devida observância à Resolução CVM 175; e

(xxiii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

Responsabilidade

Artigo 4.2. O Administrador e o Gestor não responderão perante o Fundo e seus Cotistas, individualmente ou solidariamente entre si, por perdas ou eventual Patrimônio Líquido negativo da Classe de Cotas A, porém responderão, sem solidariedade entre si, por prejuízos causados aos Cotistas no âmbito de seus respectivos deveres em razão de e quando procederem com violação da legislação e das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo, à Classe de Cotas A ou a este Regulamento.

Artigo 4.3. Caso haja Demandas, a Classe de Cotas A deverá manter o Gestor, Administrador e suas Partes Indenizáveis isentos de responsabilidade e ressarcir-los de quaisquer dessas Demandas, desde que: (a) tais Demandas, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores pagos em cumprimento de decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de quaisquer possíveis ações judiciais, procedimentos arbitrais ou processos administrativos) surjam devido a ou estejam relacionados com as atividades da Classe de Cotas A ou do Fundo; e (b) as perdas e danos que não tenham decorrido unicamente de Justa Causa da respectiva Parte Indenizável. Caso exista uma apólice de seguro que cubra o risco da conduta adotada pela Parte Indenizável, essa Parte Indenizável será indenizada pelos custos e despesas incorridos nos termos dessa apólice de seguro, antes de fazer jus à indenização ora prevista.

CAPÍTULO V

SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 5.1. O Prestador de Serviços Essenciais deve ser substituído nas hipóteses de: (a) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM; (b) renúncia; ou (c) destituição, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 5.1.1. No caso de descredenciamento, renúncia ou destituição de Prestador de Serviço Essencial, deverão ser observadas as disposições previstas na Resolução CVM 175, em especial nos Artigos 107 e seguintes, além da cooperação com o prestador substituto, incluindo a entrega de todo e qualquer documento e informações necessárias para que o substituto possa prestar serviços de administração ou de gestão de recursos, conforme o caso, ao Fundo.

Artigo 5.1.2. Caso o Prestador de Serviços Essenciais renuncie às suas funções em relação ao Fundo, nos termos deste Regulamento, tal Prestador de Serviços Essenciais deverá: (i) continuar a devidamente administrar o Fundo e/ou gerir os recursos do Fundo até que um prestador substituto seja eleito nos termos deste Regulamento, sem prejuízo do disposto no Artigo 108 da Resolução CVM 175, e (ii) cooperar com o prestador substituto, incluindo a entrega de todo e qualquer documento e informações necessárias para que o substituto possa prestar serviços de administração ou de gestão de recursos, conforme o caso, ao Fundo.

Artigo 5.1.3. Nos casos de renúncia, destituição e/ou substituição do Gestor, deverão ser observados, além do disposto no presente Regulamento, os procedimentos descritos no respectivo Anexo.

CAPÍTULO VI DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 6.1. Observado o disposto nos Artigo 6.2 a Artigo 6.8 abaixo, competirá privativamente aos Cotistas, em Assembleia Geral, deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo apresentadas pelo Administrador;
- (ii) a alteração deste Regulamento;
- (iii) a destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de Novas Cotas, bem como o seu Preço de Integralização;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- (vii) salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- (ix) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 12 do Anexo III da Resolução CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) deliberar sobre a realização de operações que caracterizem potencial Conflito de Interesses, conforme as Leis Aplicáveis e o Contrato de Investimentos, incluindo em relação as disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 27, parágrafo 1º do Artigo 31 e artigo 32, inciso IV do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xii) alterações da Taxa de Administração e na Taxa de Gestão, observado o Acordo Operacional;

(xiii) instalação, composição, organização e funcionamento de novos comitês e conselhos do Fundo; e

(xiv) a destituição ou substituição do Gestor, Custodiante e do Controlador e escolha de seus substitutos.

Artigo 6.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração **(a)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(b)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços, tais como alteração na razão social, endereço, website e telefone; **(c)** envolver redução de taxa devida a Prestador de serviços, devendo tais alterações ser comunicadas aos Cotistas nos prazos previstos na regulamentação aplicável.

Artigo 6.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento. A Assembleia Geral será realizada, pelo menos, uma vez ao ano, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social.

Artigo 6.2.1. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com antecedência mínima de **(i)** 30 (trinta) dias no caso de Assembleia Geral ordinária e **(ii)** 15 (quinze) dias no caso de Assembleia Geral extraordinária e encaminhada aos Cotistas e disponibilizada nos websites do Administrador, Gestor e, em caso de distribuição de Cotas em andamento, dos distribuidores.

Artigo 6.2.2. A convocação deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

Artigo 6.2.2.1. A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a matéria constante do inciso (i) do Artigo 6.1 acima somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

Artigo 6.2.3. No caso de 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 ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia.

Artigo 6.2.3.1. O pedido que trata o Artigo 6.2.2.3 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 referida Assembleia Geral.

Artigo 6.2.3.2. O percentual que se refere o Artigo 6.2.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Artigo 6.2.4. O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral.

Artigo 6.2.5. Independentemente da convocação prevista no Artigo 6.2.1 acima, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

Artigo 6.2.6. A segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência.

Artigo 6.3. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 6.3.1. As alterações do Regulamento serão eficazes na data deliberada pela Assembleia Geral. Entretanto, nos casos listados a seguir, serão eficazes, no mínimo, a partir de 30 (trinta) dias corridos após a comunicação aos Cotistas, salvo se aprovadas pela unanimidade dos Cotistas:

- (i) criação, aumento ou alteração do cálculo da Taxa de Administração e de outras taxas;
- (ii) alteração da política de investimento; e
- (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo, que acarrete alteração, para os Cotistas envolvidos, das condições elencadas nos incisos anteriores.

Artigo 6.4. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso.

Artigo 6.4.1. Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

Artigo 6.4.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

Artigo 6.5. Ressalvado o disposto no Artigo 6.5.1 abaixo, as deliberações das Assembleias Gerais, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, em primeira ou segunda convocação.

Artigo 6.5.1. As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Artigo 6.1 acima serão aprovadas pela maioria dos votos dos Cotistas presentes na assembleia, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas, em primeira ou segunda convocação.

Artigo 6.5.2. Os percentuais de que trata o Artigo 6.5.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 6.6. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: **(i)** seja Cotista, **(ii)** não exerça cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob Controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, **(iii)** não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos Imóveis Alvo, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza **(iv)** não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário **(v)** não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e **(vi)** não esteja 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. Compete ao representante de Cotistas eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 6.6.1. O(s) representante(s) dos Cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 6.6.2. Os representantes dos Cotistas, terão mandato de no mínimo 1 (um) ano, sendo eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição.

Artigo 6.6.3. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter até 100 (cem) Cotistas.

Artigo 6.7. Nos termos da Resolução CVM 175 não podem votar nas Assembleias Gerais **(i)** o Administrador e suas Partes Relacionadas; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador e suas Partes Relacionadas; **(iii)** empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor e suas Partes Relacionadas; **(iv)** o Gestor e suas Partes Relacionadas; **(v)** prestadores de serviços do Fundo e suas Partes Relacionadas; **(vi)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudo de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e **(vii)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo por qualquer outra razão não expressamente prevista nos itens (i) a (vii) acima.

Artigo 6.7.1. Não se aplica a vedação prevista no Artigo 5.7. acima, quando **(i)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do Artigo 5.7 acima, nos casos previstos nestes mesmos incisos; **(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 de acordo com a regulamentação aplicável; ou **(iii)** no caso específico do item (vi) do Artigo 5.7, caso todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação.

Artigo 6.8. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas na Resolução CVM 175.

CAPÍTULO VII

CLASSE DE COTAS

Artigo 7.1. O Fundo terá uma única Classe de Cotas, cujo funcionamento é regido, de modo complementar ao disposto neste Regulamento, pelo Anexo A deste Regulamento.

CAPÍTULO VIII

ENCARGOS, RATEIO DE ENCARGOS E CONTINGÊNCIAS

Artigo 8.1. Os encargos estão definidos no Anexo A a este instrumento.

Parágrafo Primeiro. Eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo e não sobre determinada Classe deverão ser rateadas igualmente entre as Classes, conforme sua respectiva proporção do Patrimônio Líquido do Fundo.

CAPÍTULO IX

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

Seção I – Informações Periódicas

Artigo 9.1. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) as demonstrações financeiras;
 - (b) o relatório do auditor independente; e
 - (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K do artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

Artigo 9.2. As informações periódicas e eventuais do Fundo serão divulgadas no website do Administrador e/ou Gestor e/ou da CVM e/ou da B3 (Fundos.NET).

Artigo 9.2.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Artigo 9.2 acima, enviar as informações referidas nesta Seção I à B3, bem como à CVM.

Seção II – Informações Eventuais

Artigo 9.3. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo, dentre outras informações previstas no artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM:

- (i) edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes; e
- (iv) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária.

Artigo 9.3.1. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas. Para fins deste Regulamento, considera fato relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, 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 Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Artigo 9.3.2. Adicionalmente, consideram-se exemplos de ato ou fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses:

- (i) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis Alvo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do fundo;
- (vii) a venda ou locação dos Imóveis Alvo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração do Administrador ou do Gestor;
- (ix) qualquer fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra transação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação das Cotas; e
- (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas.

Artigo 9.4. Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Artigo 9.5. A publicação de informações referidas nesta Seção II deve ser realizada na forma do Artigo 9.2 acima, observado o disposto no Artigo 9.3.1 acima.

CAPÍTULO X DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 10.1. O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

Artigo 10.2. As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Artigo 10.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira.

Artigo 10.3. O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

CAPÍTULO XI DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 11.1. A Assembleia Geral deverá analisar e aprovar todo e qualquer Conflito de Interesses observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo V deste Regulamento.

CAPÍTULO XII

DOS FATORES DE RISCO

Artigo 12.1. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos abaixo.

Artigo 12.1.1.Riscos de Mercado: a aplicação em Cotas do Fundo está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

a. Risco macroeconômico – o mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a Carteira poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação:

- crescimento da economia nacional;
- inflação;
- flutuações nas taxas de câmbio;
- políticas de controle cambial;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- taxas de juros;
- liquidez dos mercados de capitais; e
- outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o país.

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do país e consequentemente afetar adversamente o desempenho do Fundo. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos Cotistas, do

valor de suas aplicações. Nem o Fundo nem o Administrador responderão a qualquer Cotista, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: **(a)** a liquidação do Fundo ou, ainda, **(b)** caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

b. O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

Artigo 12.1.2. Riscos Relacionados à Liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso. Desse modo, o investidor que subscrever as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de até 50 (cinquenta) anos a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado.

Artigo 12.1.3. Riscos específicos. O Fundo está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais:

a. Concentração da Carteira. O risco de perdas para os investidores do Fundo é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações. O Fundo poderá deter apenas um Ativo Imobiliário, sendo que a performance deste Ativo Imobiliário estará relacionada diretamente o resultado dos investimentos do Fundo.

b. Inexistência de rendimento pré-determinado. O Fundo não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos.

c. Risco decorrente da precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros. A precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da Carteira será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da

legislação aplicável e deste Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

d. Risco de crédito dos investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a Carteira estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

e. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos. A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a Carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos Cotistas.

f. Risco de restrição na negociação. Alguns dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela Bolsa de Mercadorias e Futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

g. Riscos de alteração da legislação aplicável. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo.

h. Propriedade da Cota em contraposição à Propriedade dos Títulos e Valores Mobiliários. Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, as Cotas não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de Cotas detidas.

i. Amortização/resgate de Cotas do Fundo com relação à liquidação da Carteira. O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua Carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o Administrador não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para resgate das Cotas em caso de liquidação do Fundo ou para distribuição de rendimentos aos Cotistas.

j. Ausência de garantia para eliminação dos riscos e possibilidade de aporte adicional de recursos. O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o Fundo e sua Carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas. Não há garantia de eliminação da possível perda ao Fundo e aos Cotistas, não obstante a responsabilidade dos Cotistas ser limitada ao capital por eles subscrito. **O desempenho do Fundo não conta com a garantia do Administrador, nem de qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Na situação em que o Fundo/Classe A se encontre com patrimônio líquido negativo, o Fundo e/ou a Classe A estarão sujeitos ao regime de insolvência previsto no Código Civil Brasileiro.**

k. Risco Relacionado à Responsabilidade dos Cotistas: A Lei da Liberdade Econômica estabelece princípios e alterações legislativas visando conferir segurança jurídica à atividade econômica exercida por particulares, desburocratização e simplificação de procedimentos necessários para exercício de tais atividades, e análise de impacto regulatório previamente à edição e alteração de atos normativos, regras a serem observadas nos casos de desconsideração da personalidade jurídica, dentre outras matérias. Para a indústria de fundos de investimento e gestão de recursos, a Lei da Liberdade Econômica trouxe importante inovação, por meio da criação de um novo capítulo no Código Civil, com a inclusão dos Artigos 1.368-C ao 1.368-F, para tratar do regime jurídico aplicável aos fundos de investimento, sendo que partes destas inovações legislativas podem estar sujeitas à entrada em vigor de regulamentação específica editada pela CVM ou serem limitadas por esta.

Adicionalmente, com a edição da Lei da Liberdade Econômica, os fundos de investimento passaram a ser constituídos sob a forma de condomínio de natureza especial, competindo exclusivamente à CVM sua regulamentação. Ou seja, reconheceu-se a aplicabilidade de um regime *sui generis* aos fundos de investimento, como o Fundo, que possuem natureza condominial híbrida e que, portanto, exigem regulação específica. Considerando a recente entrada em vigor da Resolução CVM Nº 175, editada para fins de regulamentar a Lei da Liberdade Econômica, não há, na data deste Regulamento, como prever o impacto ou a extensão das regras que serão editadas pela CVM sobre o tema, não obstante a Instrução CVM 472 (revogada pela Res. CVM Nº 175) já prever em seu Artigo 8º, inciso II que os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos

integrantes do fundo ou do administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Ainda, em virtude da Lei da Liberdade Econômica, o Código Civil passou a prever, na hipótese de insuficiência do patrimônio dos fundos de investimento com limitação de responsabilidade para responder por suas dívidas, a aplicação das regras de insolvência civil previstas no Código Civil. A insolvência civil dos fundos de investimento poderá ser requerida judicialmente (i) pelos credores do Fundo; (ii) após deliberação dos seus Cotistas, seguindo previsão específica do Regulamento; ou (iii) após manifestação da CVM com esta orientação. Referida alteração deve ensejar diversos debates sobre os efeitos da aplicação do regime de insolvência civil a entidade que poderá conferir responsabilidade limitada a seus investidores e prestadores de serviços, bem como sobre sua operacionalização em casos concretos. Ainda, tendo em vista a ausência de precedentes específicos, não há como assegurar o prazo no qual os Cotistas receberiam seus recursos na hipótese de eventual insolvência do Fundo.

l. Liquidez Reduzida dos Investimentos. A aplicação do Fundo nos investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

m. Risco de Conflitos de Interesse. A política de investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos Imobiliários cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas e/ou empresas a estes ligadas, conforme definição constante no Artigo 31, §2º do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários que sejam de propriedade de fundos administrados pelo Administrador e/ou por qualquer pessoa a estes ligada, conforme definição constante no Artigo 31, §2º do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

n. Riscos relativos à aquisição de imóveis. Os Imóveis Alvo objeto de investimento pelo Fundo poderão, eventualmente, estar gravados com ônus reais para garantia de obrigações. Em caso de excussão dessas garantias, os Imóveis Alvo poderão ser alienados e os valores resultantes da alienação serão utilizados, parcial ou totalmente, para satisfação das obrigações garantidas. Nesse cenário, os Imóveis Alvo poderão sofrer uma redução em seu valor, perda total ou parcial de recebíveis contratuais, conforme aplicável, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos rendimentos das Cotas a serem distribuídos aos Cotistas.

CAPÍTULO XIII

DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS

Artigo 13.1. As Disputas serão submetidas à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas partes. A arbitragem será administrada pelo CAM-B3 de acordo com suas Regras de Arbitragem (as "Regras"), devendo observar sempre o disposto neste Regulamento, cujos termos prevalecerão em caso de dúvida.

Artigo 13.2. O tribunal arbitral será composto por três (3) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear um (1) árbitro e o(s) requerido(s) deverão (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação emitida pelo CAM-B3 neste sentido. O terceiro árbitro, que atuará como Presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos outros 2 (dois) árbitros, no prazo de 15 (quinze) dias após a confirmação do último árbitro. Se as Partes não chegarem a um acordo quanto à indicação do presidente do tribunal arbitral ou se alguma das partes da arbitragem não indicar seu(s) árbitro(s), o CAM-B3 procederá a tais nomeações de acordo com as Regras.

Artigo 13.3. No caso de um procedimento arbitral envolvendo três (3) ou mais partes que (i) não possam ser agrupadas em um grupo de reclamantes nem em um grupo de reclamadas; e/ou (ii) se houver discordância quanto à indicação do árbitro entre as partes em um dos polos da arbitragem, todas as partes da arbitragem, de comum acordo, indicarão dois (2) co-árbitros no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação emitida pelo CAM-B3 neste sentido. Nessa hipótese, o presidente do tribunal arbitral será nomeado pelos dois (2) co-árbitros, em consultas com as partes da arbitragem, dentro de 15 (quinze) dias após a confirmação do último árbitro, ou, se isso não for possível qualquer motivo, pelo presidente do CAM-B3, de acordo com as Regras. Se as partes da arbitragem não nomearem os dois (2) co-árbitros, todos os membros do tribunal arbitral serão nomeados pelo presidente do CAM-B3, de acordo com as Regras, que designarão um deles para servir como presidente do tribunal arbitral.

Artigo 13.4. A arbitragem deverá ser realizada em inglês, desde que as provas possam ser produzidas em português sem a necessidade de tradução. Os árbitros deverão decidir com base nas leis brasileiras.

Artigo 13.5. A sede da arbitragem será na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, onde a sentença arbitral será proferida.

Artigo 13.6. O processo de arbitragem deve ser confidencial.

Artigo 13.7. Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes da arbitragem e será um instrumento juridicamente vinculante prontamente exequível, obrigando as partes na arbitragem a cumprir a determinação contida na sentença,

independentemente de execução judicial. Os honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados da parte que prevaleceu em tal arbitragem, incluindo os honorários advocatícios razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral.

Artigo 13.8. Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão requerer à Justiça de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, a solicitação de qualquer medida provisória ou conservadora, conforme permitido pela Lei Aplicável. O ajuizamento do pedido para a concessão de tais medidas ou para a implementação de quaisquer medidas ordenadas pelo tribunal arbitral a uma autoridade judicial, sendo que tal ato não será considerado infração ou renúncia da convenção de arbitragem e não afetará os poderes pertinentes reservados ao tribunal arbitral. Em relação a outras medidas judiciais disponíveis pela Lei 9.307/96, as partes concordam em eleger a jurisdição exclusiva dos Tribunais de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da Lei nº 9.307/96 não deve ser interpretada como uma renúncia aos direitos previstos nesta cláusula ou à arbitragem como único mecanismo de resolução de disputas.

Artigo 13.9. Tendo em vista esta cláusula de arbitragem, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante solicitação de tal tribunal arbitral ao tribunal apropriado nos termos do Artigo 13.8 acima. O tribunal arbitral pode também sustentar, modificar e/ou revogar quaisquer medidas previamente concedidas pelos tribunais.

Artigo 13.10. O CAM-B3 (se antes da assinatura dos "Termos de Referência") e o tribunal arbitral (se após a assinatura dos "Termos de Referência") podem, mediante solicitação de uma das partes da arbitragem, consolidar procedimento arbitrais simultâneos envolvendo qualquer das partes, mesmo que eles não sejam as únicas partes em ambos os processos, bem como este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores em qualquer título se (a) os acordos de arbitragem forem compatíveis entre si; e (b) não ocorrência de dano injustificável causado a uma das partes em virtude da consolidação dos procedimentos arbitrais. Caso se proceda à consolidação, a jurisdição a ser consolidada deverá ser a do primeiro tribunal arbitral constituído e sua decisão será definitiva e vinculativa para todas as partes das arbitragens consolidadas.

Artigo 13.11. O Administrador não poderá atuar como árbitro ou de outra forma atuar na resolução de conflitos entre os signatários do presente instrumento, em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui acordados, sendo que a atuação do Administrador relativa a quaisquer conflitos que possam ser solucionados pelas Partes está restrita às disposições do Regulamento.

CAPÍTULO XIV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 14.1. Sucessão do Cotista. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador e o Gestor, conforme aplicável, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 14.2. Forma de Comunicação. Para fins do disposto neste Regulamento e conforme Artigo 12, §3º da Resolução CVM Nº 175, qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas deverá ser feita por escrito, sendo que tais comunicações poderão ser entregues via e-mail, para o endereço do Cotista registrado junto ao Administradora quando tal notificação for entregue.

Artigo 14.2.1. Caso o Cotista não tenha comunicado ao Administrador a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM Nº 175 ou neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

Artigo 14.3. Atendimento aos Cotistas. Para esclarecimento de dúvidas, recebimento de solicitações, sugestões e reclamações e obtenção de informações do Fundo, o Cotista deve entrar em contato com Administrador, que pode ser contatado por meio do seguinte canal: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br.

Artigo 14.4. Normas Contábeis. A avaliação do valor da Carteira das Classes será feita utilizando-se as normas previstas na Resolução CVM Nº 175 e demais normas aplicáveis.

Artigo 14.5. Sigilo. Os Cotistas deverão manter em sigilo: **(a)** as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador ou Gestor; **(b)** as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles ou por eles disponibilizadas; e **(c)** os documentos relativos às operações Classe de Cotas A, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor, ou se comprovadamente obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o Gestor deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

Artigo 14.6. Lei Aplicável. Este Regulamento deverá ser regido e interpretado de acordo

com as leis da República Federativa do Brasil.

Rio De Janeiro, 17 de julho de 2024

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.**

* * *

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ASTORIAL**

ANEXO A – CLASSE A

Este anexo é parte integrante do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Astorial e tem por objetivo disciplinar o funcionamento das Cotas Classe A de emissão do Fundo de modo complementar ao disposto no Regulamento. Termos capitalizados e não expressamente definidos neste Anexo A têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

1. Definições Adicionais. Sem prejuízo de termos definidos no Regulamento, os termos abaixo têm o significado a eles atribuídos neste item:

Assembleia Geral Especial	Assembleia especial de Cotistas, para a qual são convocados somente os Cotistas da Classe A.
Ativos Classe A	Os ativos descritos neste Anexo nos quais a Classe A poderá investir, de acordo com a política de investimento aqui descrita, compreende Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários.
Ativos Financeiros	Os seguintes ativos financeiros, em que poderão ser alocados recursos livres da Classe A, não investidos em Ativos Imobiliários, nos termos deste Anexo: (i) cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175; (ii) títulos públicos federais; (iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (iv) Certificados de Depósito Bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; e (v) operações compromissadas contratadas com instituições financeiras de primeira linha. A Assembleia Geral poderá aprovar novos ativos financeiros a serem incluídos no conceito de Ativos Financeiros.
Capital Integralizado	Valor total nominal aportado pelos Cotistas na Classe A.
Carteira Classe A	Conjunto de ativos componentes da carteira de investimentos da Classe A.
Classe A	Única Classe de Cotas de emissão do Fundo, para a qual será constituído patrimônio segregado pelo Administrador, nos termos da Resolução CVM Nº 175.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA	Código de Administração de Recursos de Terceiros da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados

	Financeiro e de Capitais.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Consultor Imobiliário	Significa o disposto nas Definições do Fundo.
Cotas Classe A	Cotas Classe A emitidas pelo Fundo.
Cotistas Classe A	Cotistas titulares de Cotas Classe A.
Encargos da Classe	Significa os encargos da Classe A.
Escriturador	O Administrador, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Cotas.
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.
Patrimônio Líquido da Classe A	Patrimônio líquido da Classe A, o qual deverá ser constituído por meio da soma: (a) do disponível para a Classe A; (b) do valor da Carteira Classe A; e (c) dos valores a receber pela Classe A, deduzidas de tal soma as exigibilidades e a rentabilidade auferida pela Classe A no período.
Prazo de Duração da Classe A	Indicado no Item 2.4 do Anexo A.
Preço de Emissão	O valor de emissão das Cotas Classe A, conforme definido em instrumento de emissão.
Termo de Adesão	Termo que cada investidor deverá assinar ao aderir ao Regulamento.

2. Características Gerais

2.1 Denominação. Classe "A" do Fundo de Investimento Imobiliário Astorial

2.2 Categoria. Fundo de investimento Imobiliário, conforme Anexo Normativo III da Resolução CVM Nº 175.

2.3. Objetivo. O objetivo da Classe A é prover ganhos de capital e obtenção de rendimentos de longo prazo aos Cotistas por meio da alocação de seus recursos em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para o segmento logístico.

- i. aquisição direta de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, prontos ou em construção, e inclusive frações ideais de imóveis, localizados em áreas urbanas, de

expansão urbana ou rurais provenientes do segmento logístico para posterior alienação, locação ou arrendamento ("Imóveis Alvo").

- ii. aquisição indireta de Imóveis Alvo, mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósitos específicos ("SPE"), que invistam em Imóveis Alvos;

2.3.1. A parcela dos recursos do Patrimônio Líquido da Classe A que não for investido na aquisição de Ativos Imobiliários será alocada em Ativos Financeiros, em observância à política de investimento indicada no item 3 abaixo, de modo que a Classe A poderá, também, obter rendimentos decorrentes dos seus investimentos em Ativos Financeiros.

2.3.2. O Gestor e o Administrador se comprometem a considerar, na realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os efeitos econômicos, sociais e ambientais, de curto e longo prazo, de tais operações da Classe A, em relação aos prestadores de serviço, fornecedores, clientes e demais partes interessadas, incluindo as comunidades em que são desenvolvidas suas atividades.

2.3.3. O investimento na Classe A não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

2.4 Prazo de Duração. Prazo indeterminado ("Prazo de Duração da Classe A").

2.5 Regime de Responsabilidade. A responsabilidade do Cotista não está limitada ao valor por ele devido, de modo que os Cotistas respondem por eventual patrimônio líquido negativo da Classe de Cotas.

2.5.1 Os Cotistas estão cientes da ausência de limitação de responsabilidade, pelo que assinarão, no ato de aquisição de suas Cotas, o "Termo de Ciência e Assunção de Responsabilidade Ilimitada", conforme modelo disposto no Suplemento A da Resolução CVM n.º 175/22.

2.5.2 Eventuais prejuízos decorrentes dos investimentos realizados pelo Fundo serão rateados entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, sendo certo que as aplicações realizadas pelos Cotistas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado financeiro. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, os Cotistas estarão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe de Cotas, especialmente na hipótese de a Classe de Cotas apresentar Patrimônio Líquido negativo ou não ter recursos suficientes para fazer frente a suas obrigações passivas, observadas as disposições deste Regulamento.

2.6 Público-Alvo. As Cotas Classe A somente poderão ser subscritas, no mercado primário por Investidores Profissionais.

2.6.1. As Cotas Classe A poderão ser subscritas por Partes Relacionadas, desde que se enquadrem no público-alvo da Classe A descrito no item 2.6 acima, não havendo um percentual máximo de alocação para um ou mais Cotistas.

3. Política de Investimento

3.1. Serão alvo de investimento pela Classe A os ativos listados abaixo, observados os termos e condições deste Anexo:

- (i) Ativos Imobiliários; e
- (ii) Ativos Financeiros.

Ativos Imobiliários

3.2. Entende-se por Ativos Imobiliários:

- (i) Direitos reais sobre os Imóveis Alvo;
- (ii) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e
- (iii) Letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas.

Ativos Financeiros

3.3. A parcela do Patrimônio Líquido da Classe A que não for investida nos Ativos Imobiliários será alocada em Ativos Financeiros, em observância ao disposto nos itens abaixo.

3.4. Entre a data de integralização de Cotas Classe A e a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os recursos financeiros decorrentes de integralização de Cotas Classe A serão mantidos em Ativos Financeiros até que sejam alocados em Ativos Imobiliários, sem necessidade de observância do percentual descrito no item acima, desde que o disposto no item 3.6 abaixo seja observado.

3.5. Os recursos de que trata o item 3.9. abaixo poderão ser alocados integralmente em Ativos Financeiros, sem necessidade de observância do percentual descrito no item acima.

Regras para Investimento pelas Cotas Classe A

3.6. Os recursos a serem utilizados para a realização de investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros serão aportados pelos Cotistas, mediante a integralização de Cotas Classe A, à vista, por meio de oferta privada, conforme descrito no respectivo boletim de subscrição.

Disposições Gerais

3.7. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Gestor na implantação da política de investimento aqui descrita, os investimentos da Classe A, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador e o Gestor serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas, observado o disposto nos artigos 3.2 e 3.3 do Regulamento.

3.8. A Classe A investirá nos Ativos Imobiliários, bem como poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão de um único emissor, sendo que, além do disposto neste Anexo e no Critério de Investimento, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos da Classe A. O disposto neste item implicará em risco de concentração dos investimentos da Classe A e em risco de pouca liquidez para a Classe A, o que poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais à Classe A e aos Cotistas Classe A, tendo em vista, principalmente, que os resultados da Classe A poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos Imóveis Alvo e de sua eventual venda.

3.9. As receitas auferidas pela Classe A, em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou nos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido da Cota Classe A e serão consideradas para fins de pagamento de **(i)** obrigações e despesas operacionais da Classe A, **(ii)** tributos devidos com relação às operações da Classe A, se for o caso, e/ou **(iii)** distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Anexo.

3.10. A Classe A não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe A.

3.11 Os imóveis, bens e direitos a serem adquiridos pela Classe A deverão ser objeto de avaliação a ser realizada por empresa especializada, que será responsável por preparar um

Laudo de Avaliação.

3.12 A política de investimento somente poderá ser alterada em casos excepcionais, mediante aprovação da Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Regulamento.

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

4. Cotas: Emissão, Integralização, Amortização, Resgate, Negociação

Novas Emissões

4.1. As Novas Cotas Classe A poderão ser emitidas mediante aprovação da Assembleia Geral, observado o quórum de aprovação estabelecido no Regulamento.

4.1.1. Todas as Cotas Classe A farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

Valor das Cotas Classe A

4.2. O Valor Nominal Unitário das Cotas Classe A terá o valor correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais).

4.3 As Cotas Classe A serão objeto de colocação privada.

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

Subscrição e Integralização das Cotas

4.5. No ato de subscrição das Cotas Classe A, o subscritor:

- (i)** assinará o boletim individual de subscrição;
- (ii)** assinará a "Declaração da Condição de Investidor Profissional" constante do Anexo A da Resolução CVM 30;
- (iii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas Classe A subscritas, nos termos do boletim de subscrição;

- (iv) receberá exemplar atualizado do Regulamento e deste Anexo; e
- (v) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, **(a)** das disposições contidas no Regulamento, neste Anexo, **(b)** dos riscos inerentes ao investimento na Classe A descritos no Regulamento e neste Anexo, conforme aplicável, e **(c)** de que as Cotas Classe A estão sujeitas às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

4.6. As Cotas Classe A serão integralizadas pelo Preço de Integralização, à vista e/ou conforme solicitação que venha a ser realizada pelo Administrador aos Cotistas, no prazo a ser estabelecido no respectivo instrumento de emissão, nos termos do respectivo boletim de subscrição, em moeda corrente nacional ou mediante a integralização de bens e/ou direitos, incluindo Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, cujo valor será determinado em consonância com Laudo de Avaliação elaborado para esta finalidade. Caberá à Assembleia Geral aprovar o Preço de Integralização, observado o disposto no item 4.10. abaixo. A forma de integralização das Cotas Classe A será estabelecida no respectivo instrumento de emissão.

4.7. As Cotas Classe A deverão ser integralizadas: **(i)** em moeda corrente nacional, **(a)** por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade da Classe A, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; e/ou **(ii)** em bens e/ou direitos, incluindo Ativos Imobiliários, cujo valor será determinado em consonância com Laudo de Avaliação elaborado para esta finalidade, nos termos do artigo 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM Nº 175.

4.8. Os Cotistas, ao subscreverem Cotas Classe A e assinarem boletins de subscrição, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos itens acima e nos respectivos boletins de subscrição, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar à Classe A na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos dos itens acima e dos respectivos boletins de subscrição, estando também sujeitos ao disposto no item 4.9. abaixo.

4.9. Caso algum Cotista deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no Fundo, mediante integralização de Cotas Classe A por ele subscritas, conforme estabelecido no Regulamento, neste Anexo e no respectivo boletim de subscrição, tal Cotista será considerado um Cotista Inadimplente e assim terá seus direitos políticos suspensos, sem prejuízo das demais penalidades dispostas no respectivo boletim de subscrição, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

4.10. O Preço de Integralização aprovado pela Assembleia Geral poderá se basear nos

seguintes critérios:

- (i)** Preço de Emissão das Cotas Classe A do Fundo;
- (ii)** Valor patrimonial das Cotas Classe A do Fundo;
- (iii)** Valor justo dos ativos detidos direta ou indiretamente pelo Fundo, o qual poderá ser definido caso a caso utilizando-se as seguintes metodologias:
 - (a) Cotação de mercado para os títulos negociados em bolsa;
 - (b) Método comparativo de dados de mercado para ativos imobiliários;
 - (c) Método da capitalização da renda para ativos imobiliários;
 - (d) Método de fluxo de caixa descontado para ativos imobiliários;
 - (e) Valor de reposição dos ativos imobiliários;
 - (f) Valor implícito em evento de liquidez recente dos ativos imobiliários;
 - e/ou
 - (g) Valor contábil dos ativos não imobiliários ou de participações societárias ilíquidas.

4.11. Um Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (inclusive voto em Assembleias Gerais, recebimento de quaisquer rendimentos advindos dos Ativos do Classe A, pagamento de amortização de Cotas Classe A em igualdade de condições com os demais Cotistas, direito de eleger membros de qualquer conselho ou comitê do Fundo. A suspensão dos direitos políticos e patrimoniais vigorará até que as obrigações do Cotista Inadimplente tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação da Classe A, o que ocorrer primeiro. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos da Classe A, a título de amortização de suas Cotas, recebimento de quaisquer rendimentos advindos dos Ativos Classe A, e exercer todos os outros direitos com relação a suas Cotas, conforme previsto neste Anexo.

4.12. Caso a Classe A realize amortização de Cotas Classe A em período em que um Cotista esteja qualificado como Cotista Inadimplente, todos os valores referentes à amortização devidos ao Cotista Inadimplente serão utilizados para o pagamento dos débitos do Cotista Inadimplente perante a Classe A. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este item, serão entregues ao Cotista Inadimplente a título de amortização ou resgate de suas Cotas.

4.13. Não obstante o disposto no item 4.12, acima, o Gestor poderá **(i)** alienar ou transferir parte das Cotas Classe A não integralizadas pelo Cotista Inadimplente, ou **(ii)** cancelar a emissão da parcela das Cotas Classe A não integralizada pelo Cotista Inadimplente, em cada caso, não antes de decorridos 30 (trinta) dias da data em que o

Gestor tenha enviado notificação específica para o respectivo Cotista Inadimplente. Se o Cotista Inadimplente não sanar o evento que resultou em tal Cotista ser qualificado como Cotista Inadimplente dentro do prazo de 30 (trinta) dias especificado neste item 4.13., e aprovar **(a)** os procedimentos para alienação ou transferência das Cotas Classe A não integralizadas pelo Cotista Inadimplente, incluindo o valor mínimo para tal venda, se aplicável, ou **(b)** o cancelamento das Cotas Classe A não integralizados pelo Cotista Inadimplente (e assim cancelando os valores não pagos, mas sem que isso represente renúncia ou diminuição das penalidades prevista no item 4.12. acima).

4.14. Os rendimentos decorrentes da venda das Cotas Classe A não integralizadas pelo Cotista Inadimplente serão entregues ao Cotista Inadimplente imediatamente após a dedução dos valores que são devidos por tal Cotista Inadimplente Classe A, conforme item 4.13. acima.

Amortização e Política de Distribuição de Resultados

4.15. As Cotas Classe A poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo, observados os termos e condições estabelecidos neste Anexo.

4.16. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Anexo.

4.17. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

4.18. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas Classe A os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

4.19. Os pagamentos de amortização das Cotas Classe A serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Política de Distribuição de Resultados

4.20. O produto da venda de investimentos e o excedente de disponibilidades devem ser devolvidos aos Cotistas na forma de distribuição de resultados e/ou amortizações de Cotas, exceto nos casos em que houver compromisso adicional de aporte assumido pelos

Cotistas ainda válidos. Os pagamentos de distribuição de resultados da Classe A aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, conforme estabelecido no item 4.20.1 abaixo.

4.20.1. A cada 6 (seis) meses será apurado o montante correspondente aos resultados apurados e excedente de disponibilidades que deverá ser distribuído aos Cotistas nos termos da Lei 8.668/93 e da Resolução CVM Nº 175. O montante será calculado pelo Gestor considerando os recursos decorrentes da venda de Ativos Imobiliários, os recursos a serem investidos ou retidos para investimento em projetos pré-aprovados, bem como o percentual limite de Ativos Financeiros que deverão ser retidos para gestão de caixa, despesas e encargos, provisões e contingências atuais ou futuras relacionadas aos Ativos Imobiliários, seja no nível do Fundo ou dos Ativos Imobiliários.

Resgate e Transferência das Cotas

4.21. Quando do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada da Classe A, todas as Cotas Classe A deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos, em moeda corrente nacional, suficientes para realizar o pagamento do resgate das Cotas, as Cotas Classe A serão resgatadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido da Classe A.

4.22. As Cotas Classe A somente serão resgatadas na data de pagamento da última parcela de amortização, no término do prazo de duração da Classe A ou em caso de liquidação antecipada, nos termos do item 4.21, acima.

4.23. As Cotas Classe A poderão ser transferidas por meio de termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário, sendo de responsabilidade do Administrador a verificação quanto ao atendimento das formalidades estabelecidas neste Anexo e no Regulamento pelo Novo Cotista.

4.24. A transferência de Cotas Classe A somente será válida e eficaz mediante a concordância e adesão do cessionário de forma plena e irrestrita, por escrito, ao Regulamento.

4.25. as Cotas não serão registradas para negociação nos mercados organizados operados por B3, sendo vedado a negociação em mercado secundário.

4.26. As quantias que forem atribuídas à Classe A a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros da Classe A serão

incorporadas ao patrimônio da Classe A e serão considerados para fins de pagamento da Taxa de Administração, demais despesas e encargos da Classe A.

4.27. Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do Fundo poderão ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos Cotistas, observado que o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo. A Administradora poderá antecipar o pagamento de resultados no máximo uma vez por mês.

Consultor Imobiliário

4.28. A Classe, por meio de seu Administrador, poderá contratar Consultor Especializado Imobiliário, ao qual cabe, conforme o caso, realizar as atividades de auxílio e suporte na análise, seleção, avaliação, manutenção e administração de todos e quaisquer Imóveis e/ou Ativos Imobiliários que já componham o Patrimônio Líquido e/ou que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo, em conformidade com a Política de Investimento e com as demais disposições contidas na regulamentação em vigor. Integram tais serviços e constituem obrigações e responsabilidades do Consultor Imobiliário, conforme o caso, na qualidade de consultor imobiliário especializado, nos termos do Contrato de Consultoria:

- i) identificar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador, através de Propostas de Desinvestimento e de Investimento, em comum acordo com o Gestor, a alienação e a aquisição de Imóveis e de Ativos Imobiliários, 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;
- ii) assessorar o Fundo em questões relativas às atividades inerentes à gestão dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários, como os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos Imóveis, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita a, direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- iii) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

- iv) recomendar ao Administrador, em comum acordo com o Gestor, modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- v) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;
- vi) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- vii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- viii) recomendar ao Administrador, em comum acordo com o Gestor, a estratégia de desinvestimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b), de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- ix) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Consultoria; e
- x) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis;

4.29. Caberá ao Consultor Imobiliário a elaboração das Propostas de Investimentos ou das Propostas de Desinvestimentos. Tais propostas deverão ser acompanhadas de relatórios contendo estudos e avaliações com relação aos objetivos nela especificados, os quais deverão conter, sempre que possível, os seguintes aspectos:

- I - sumário executivo da Proposta de Investimento ou da Proposta de Desinvestimento e seu detalhamento;
- II - análise econômico-financeira, de crédito e projeções de fluxo de caixa e dos demonstrativos financeiros do Imóvel-Alvo referente à Proposta;
- III - descrição da estruturação financeira da operação envolvendo o Imóvel-Alvo, incluindo retornos esperados;
- IV - principais aspectos imobiliários, societários e jurídicos referentes ao Imóvel-Alvo;

V - principais riscos identificados e respectivas estratégias ou medidas que possam mitigá-los, bem como considerações acerca da necessidade ou não de prestação de garantias adicionais, de qualquer natureza;

VI - para cada Proposta de Investimento, um estudo sobre as perspectivas de desinvestimento, que incluirá, sem limitação, uma descrição das principais alternativas de saída e prazo estimado para o desinvestimento;

VII - cronograma físico-financeiro do investimento ou aquisição, no caso de desembolsos parcelados; e

VIII - relatório indicando que a Proposta de Investimento cumpre com os requisitos da Política de Investimento.

4.29.1. Uma vez aprovada pelo Administrador a Proposta de Investimento ou de Desinvestimento, o Fundo deverá efetuar o respectivo investimento ou desinvestimento objeto da referida Proposta.

4.29.2. O Consultor Imobiliário poderá solicitar informações adicionais ao Administrador sobre o Fundo, hipótese em que o Administrador estará obrigado a fornecê-las, desde que, cumulativamente: (i) O Consultor Imobiliário demonstre a necessidade de recebê-las, e (ii) o fornecimento de tais informações não onere excessivamente o Administrador e/ou o Fundo, devendo a oneração excessiva, se houver, ser demonstrada pelo Administrador.

4.29.3. O Administrador compromete-se a manter cópia dos documentos celebrados pelo Fundo em relação aos investimentos e desinvestimentos, os quais deverão permanecer à disposição do Consultor Imobiliário e lhes ser enviado, caso assim seja solicitado.

4.30. O Consultor Imobiliário será a **Passos Campos Comércio S/A**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.734.278/0001-80, sediada à Av. Teresa Cristina, nº 599 no Bairro Prado, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP.: 30.410-600, contratado na forma do Contrato de Consultoria e do artigo 4.28 acima, para a prestação dos serviços de Consultoria Especializada e Administração Imobiliária com relação à Classe A, ou seus sucessores a qualquer título;

4.31 O Consultor Imobiliário será remunerado de acordo com o definido no Contrato de Consultoria;

5. Remuneração dos Prestadores de Serviços e Encargos

Remuneração do Administrador, Custodiante e do Controlador

5.1. A taxa de administração engloba a somatória da remuneração do Administrador, do Custodiante e do Controlador, conforme descritas nos itens abaixo ("Taxa de Administração").

5.2. A remuneração do Administrador, Custodiante e do Controlador corresponderá a um percentual correspondente a 0,1742% (mil cento e quarenta e dois décimos de milésimo por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido, apurado no penúltimo Dia Útil de cada mês, e considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as parcelas devidas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços, observado o pagamento mínimo de R\$ 8.710,00 (oito mil setecentos e dez reais).

5.2.1. Adicionalmente à Taxa de Administração, a título de participação e implementação das decisões tomadas em assembleia geral extraordinária de Cotistas, será devida uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 700,00 (setecentos reais) por hora-homem de trabalho dedicada à tais atividades, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Administrador, de "relatório de horas" enviado aos Cotistas.

5.2.2. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pela Classe A diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

5.2.3. O valor mínimo mensal previsto no item 5.2 será atualizado anualmente, a partir da data de contratação do Administrador, pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M, ou outro índice que venha a substituí-lo.

5.2.4. Adicionalmente à remuneração do Administrador, será devido o valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), devidos mensalmente, pelos serviços de escrituração das cotas do Fundo.

5.2.5. Ao Administrador, pela revisão dos documentos e implantação do Fundo perante os órgãos reguladores, será devida a parcela única de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), na data da primeira integralização das cotas do Fundo;

5.2.6. Serão acrescidos mensalmente às remunerações previstas nos itens 5.2 a 5.2.5, os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e outros que porventura venham a incidir) nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

Remuneração do Gestor

5.3. O Gestor será remunerado por meio da Taxa de Gestão, conforme definida abaixo.

5.3.1. Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 0,0858% (oitocentos e cinquenta e oito décimos de milésimo por cento) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, ("Taxa de Gestão"), observado mínimo de R\$ 4.290,00 (quatro mil duzentos e noventa reais). A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

5.3.2 O valor mínimo mensal previsto no item 5.3.1 será atualizado anualmente, a partir da data de contratação do Administrador, pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M, ou outro índice que venha a substituí-lo.

5.3.3. Serão acrescidos mensalmente às remunerações previstas no item 5.3.1, os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e outros que porventura venham a incidir) nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

Encargos

5.5. Constituem encargos da Classe A as seguintes despesas que podem ser debitadas diretamente da Classe A pelo Administrador, sem prejuízo dos encargos a serem rateados na forma prevista no Regulamento:

- (a) Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- (b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações da Classe A;
- (c) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM Nº 175;
- (d) despesas com correspondências de interesse da Classe A, inclusive comunicações aos Cotistas Classe A;
- (e) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (f) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio da Classe A;
- (g) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (h) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses da Classe A, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (i) gastos derivados de prêmios de seguro, gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Classe A, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

- (j) despesas relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da Carteira Classe A, incluindo viagens;
- (k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe A;
- (l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da Carteira;
- (m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da Carteira de ativos;
- (n) despesas inerentes à: (x) distribuição primária de Cotas Classe A; e (y) admissão das Cotas Classe A à negociação em mercado organizado, se aplicável;
- (o) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Artigo 99 da Resolução CVM Nº 175;
- (p) taxa máxima de distribuição;
- (q) remuneração do Consultor Imobiliário
- (r) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (s) despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria e empresa especializada;
- (t) despesas com a contratação de prestadores de serviço para a Classe A, tais como assessores contábeis e outros profissionais envolvidos nas transações realizadas pela Classe A;
- (u) despesas relativas à transferência de recursos da Classe A entre bancos;
- (v) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe A, incluindo despesas de viagens incorridas pelo Gestor para vistoria dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe A;
- (w) valores pagos e/ou reembolsados ao Gestor, nos termos do contrato a serem celebrados pela Classe A;
- (x) gastos decorrentes de avaliações obrigatórias;
- (y) gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (z) taxas de ingresso e saída dos fundos de que a Classe A seja cotista, conforme aplicável; e
- (aa) contribuição anual devida às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que o Fundo venha a ter suas Cotas admitidas à negociação, se aplicável.

5.5.1. Quaisquer despesas não previstas como encargos da Classe A correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, incluindo aquelas previstas no §4º do Artigo 96 da Resolução CVM Nº 175, sem prejuízo do disposto no §5º do mesmo Artigo.

5.5.2. Considerando o estágio em que se encontra o Fundo, não haverá nova distribuição de Cotas Classe A e, portanto, não há um valor para a taxa máxima de distribuição.

6. Renúncia, Destituição e/ou Substituição do Gestor

6.1. Nos casos de renúncia, destituição e/ou substituição do Gestor, deverão ser observados os seguintes procedimentos com relação à Taxa de Gestão:

- (i) O Gestor somente poderá ser destituído de suas funções por deliberação da Assembleia Geral, observados os procedimentos, competência e quórum de deliberação estabelecidos no Regulamento;
- (ii) Na hipótese de rescisão do Acordo Operacional por Justa Causa, o Fundo enviará notificação por escrito com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência ao Gestor;
- (iii) Na hipótese de rescisão do Acordo Operacional pelo Fundo sem Justa Causa, o Fundo enviará notificação por escrito com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência ao Gestor.

6.2. O Gestor será automaticamente destituído, independentemente de notificação ou aviso prévio, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de:

- (i) liquidação do Fundo ou da Classe A;
- (ii) superveniência de qualquer normativo ou instrução das Autoridades Governamentais, notadamente do BACEN ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o Fundo e/ou a Classe A e/ou a prestação dos serviços objeto do presente Regulamento e do Acordo Operacional; ou
- (iii) falência, liquidação, dissolução ou extinção do Gestor.

6.3. Em qualquer dos casos previstos nos itens (i), (ii) e (iii) 6.1. acima, o Gestor fará jus à remuneração descrita neste Regulamento e no Acordo Operacional, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo término da prestação de serviços.

7. Liquidação e Regime de Insolvência

7.1. Na hipótese de liquidação da Classe A por deliberação da Assembleia de Cotistas, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da Classe A entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo eventualmente definido em Assembleia.

7.1.1. A Assembleia de Cotistas deve deliberar no mínimo sobre os seguintes itens:

- (a) O Plano de Liquidação elaborado pelo Administrador, em conjunto com o Gestor, de acordo com os procedimentos dispostos abaixo; e

(b) O tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

7.1.2. Do Plano de Liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais deverá constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e um cronograma de pagamentos estimado.

7.3. Mediante a ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos, o Administrador deverá verificar se o Patrimônio Líquido da Classe A está negativo:

(i) resilição do contrato de prestação de serviços de custódia qualificada celebrado entre o Fundo e o Custodiante ou renúncia do Custodiante, com a consequente não assunção de suas funções por uma nova instituição, nos termos ali definidos; ou

(ii) nas hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador e a Assembleia Geral não nomear instituição habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos neste Anexo.

7.4. Por ocasião da liquidação da Classe A, o Administrador, conforme orientação do Gestor, promoverá a alienação dos ativos integrantes da Carteira da Classe A e o produto resultante será entregue aos Cotistas como forma de pagamento pelo resgate de suas Cotas.

7.5. A alienação dos ativos que compõem a Carteira da Classe A, por ocasião da liquidação da Classe A, poderá ser feita através da seguinte forma:

(a) alienação por meio de transações privadas;

(b) venda em bolsa de valores, mercado de balcão organizado, mercado de balcão não organizado, observado o disposto na legislação aplicável; ou

(c) caso não seja possível adotar os procedimentos descritos nos itens "(a)" e "(b)", dação em pagamento dos bens e ativos da Classe A como forma de pagamento da amortização das Cotas Classe A.

8. Disposições Gerais

8.1. Forma de Comunicação. Para fins do disposto neste Anexo e conforme Artigo 12, §3º da Resolução CVM 175, qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas deverá ser feita por escrito, sendo que tais comunicações poderão ser entregues via e-mail, para o endereço do Cotista registrado junto ao Administrador quando tal notificação seja entregue.