



REGULAMENTO DO GRAND PLAZA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 48.969.543/0001-48

VIGÊNCIA: 23/06/2025

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta

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

Termos Definidos

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

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

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

Orientações Gerais

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

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

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

2. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administrador

2.1. BANCO GENIAL S.A., CNPJ: 45.246.410/0001-55, Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017.

2.1.1. Serviços: Além dos serviços de administração fiduciária, o Administrador também proverá ao Fundo os serviços de (i) Custódia, (ii) Escrituração, (iii) Controladoria e (iv) Tesouraria, podendo contratar, em nome do Fundo, terceiros, incluindo partes relacionadas, devidamente habilitados e autorizados para prestação destes serviços, nos termos da Resolução.

Responsabilidade dos Prestadores de Serviços

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

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

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

3. ESTRUTURA DO FUNDO

Prazo de Duração do Fundo

3.1. Indeterminado.

Estruturação do Fundo

3.2. Classe Única.

Exercício Social do Fundo

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

4. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

5. FATORES DE RISCO COMUNS ÀS CLASSES

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

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

Risco de Mercado

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

Risco de Crédito

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

Risco de Liquidez das Cotas

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

Risco de Precificação

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

Risco de Concentração

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

Risco Normativo

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

Risco Jurídico

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

Segregação Patrimonial

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

Cibersegurança

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

Saúde Pública

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

Risco Socioambiental

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

6. DESPESAS COMUNS ÀS CLASSES

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

- (i) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, Classe e/ou Subclasse.
- (ii) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação em vigor.
- (iii) Despesas com correspondência de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas.
- (iv) Honorários e despesas do Auditor Independente.

- (v) Emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos.
- (vi) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor.
- (vii) Honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso.
- (viii) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções.
- (ix) Gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de assembleia geral ou especial de Cotistas, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos da Classe destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos.
- (x) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos.
- (xi) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira.
- (xii) Despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira.
- (xiii) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe.
- (xiv) Honorários e despesas relacionados à atividade de formador de mercado e consultoria especializada.
- (xv) Gastos da distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado.
- (xvi) Taxa de Administração e Taxa de Gestão, incluindo parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados.
- (xvii) Taxa de Performance, se houver.
- (xviii) Montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance e/ou Taxa de Distribuição, observado o disposto na regulamentação vigente.
- (xix) Taxa Máxima de Distribuição e Taxa Máxima de Custódia.
- (xx) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe.
- (xxi) Contratação de agência de classificação de risco de crédito.
- (xxii) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio das Classes.
- (xxiii) Despesas com avaliações obrigatórias dos Ativos do patrimônio líquido da Classe.
- (xxiv) Despesas relacionadas à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe.
- (xxv) Honorários e despesas relacionadas às atividades de Representantes dos Cotistas.
- (xxvi) Taxas de estruturação e manutenção de seguros e previdência

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

7. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

Assembleia Geral de Cotistas

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

Assembleia Especial de Cotistas

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

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

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

Forma de realização das Assembleias de Cotistas

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

7.4. Somente poderão votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas adimplentes inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Consulta Formal

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

Competência da Assembleia Geral de Cotistas

7.6. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias previstas na regulamentação.

7.6.1. As matérias de competência de Assembleia Especial de Cotistas estarão indicadas no Anexo de cada Classe.

Quóruns da Assembleia Geral de Cotistas

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

25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou	A substituição de Prestador de Serviço essencial.
50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.	A fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo.
	Alteração da seção comum do Regulamento.

Maioria das Cotas presentes	Todas as demais matérias
-----------------------------	--------------------------

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

Inexistência de Garantia ou Seguro

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

Criação de Classes e Subclasses

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

Comunicação

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

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

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

Proteções Contratuais

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

8.7. O investimento em Cotas não é garantido, de forma alguma, pelo Administrador, gestor, ou qualquer outro prestador de serviços do Fundo, das Classes ou Subclasses.

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

Serviço de Atendimento ao Cotista

8.9. Os Seguintes meios de comunicação podem ser utilizados para comunicações entre Cotistas e o Administrador:

- (i) SAC: (21) 3923-3000 (11) 3206-8000
- (ii) E-mail: ouvidoria@genial.com.vc
- (iii) Ouvidoria: 0800-075-8725
- (iv) Website: <https://www.genialinvestimentos.com.br/>

9. SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

9.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias advindas deste Regulamento.



**GRAND PLAZA II FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

**ANEXO DA
CLASSE ÚNICA DO GRAND PLAZA II FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 48.969.543/0001-48**

VIGÊNCIA: 23/06/2025

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta

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

Termos Definidos

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

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

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

Orientações Gerais

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

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

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

2. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

Público-Alvo

2.1. A Classe é destinada a investidores profissionais.

Responsabilidade dos Cotistas

2.2. Exclusivamente nas hipóteses de ocorrência de patrimônio líquido negativo em função das obrigações contratuais e legais que não estejam relacionadas aos imóveis e empreendimentos investidos (conforme definidos na Lei 8.668/93 e no Anexo Normativo III, conforme o caso) pela Classe.

Regime Condominial

2.3. Fechado

Prazo de Duração

2.4. Indeterminado.

Consultor Especializado

2.5. SYN PROP E TECH S.A., CNPJ: 08.801.621/0001-86, empresa contratada pela Classe, por intermédio do Administrador por meio da celebração de Contrato de Consultoria Imobiliário.

2.6. O Administrador poderá contratar um Consultor Imobiliário para a prestação dos seguintes serviços:

- (i) Assessoramento ao Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pela Classe, análise de propostas de investimentos encaminhadas ao Administrador, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de Ativos Alvo integrantes do patrimônio da Classe, observadas as disposições e restrições contidas neste Anexo e na regulamentação aplicável;
- (ii) Planejamento e orientação ao Administrador na negociação para aquisições de novos Ativos Alvo, que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, observadas as deliberações tomadas em Assembleia Especial de Cotistas, bem como as disposições e restrições contidas neste Anexo e na regulamentação aplicável; e
- (iii) Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe, bem como a otimização de sua rentabilidade.

2.7. As atividades de consultoria imobiliária da Classe, consistente na administração e controle da exploração dos Imóveis e Direitos Reais, que poderão ser exercidas por Consultor Imobiliário independente, a ser contratado pelo Administrador ou exercido pelo próprio Administrador, no caso de possuir pessoas capacitadas para tanto.

2.8. O Consultor Imobiliário, caso venha a ser contratado, receberá pelos serviços prestados à Classe uma remuneração máxima, a ser definida no Contrato de Consultoria Imobiliária, a qual será devida a partir da data de sua efetiva contratação e debitada da Classe à título de Encargo.

2.9. O Consultor Imobiliário será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Especial de Cotistas, de acordo com os quóruns previstos neste Anexo. Na hipótese de renúncia do Consultor Imobiliário, o Administrador poderá contratar um novo Consultor Imobiliário em até 30 (trinta) dias contados da referida renúncia.

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Objetivo

3.1. A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio de investimentos em Ativos Alvo, incluindo alienação, locação, arrendamento, exploração de direito de superfície ou qualquer forma de exploração comercial dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, sem qualquer critério de concentração.

Estratégia

3.2. É vedada à Classe a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja de, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

Avaliação de Imóveis

3.3. Tendo em vista que a Classe é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, os Imóveis não serão objeto de laudo de avaliação, para a integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Especial de Cotistas quanto ao valor atribuído ao Imóvel.

Aquisição de Imóveis Gravados com Ônus Reais

3.4. É Permitida a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

Localização Geográfica

3.5. A Classe poderá investir em Ativos Alvo localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região, sendo admitida a aquisição de Imóveis gravados com ônus reais.

Extensão do Mandato

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

Investimento em Ativos de Liquidez

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

Vedações

3.8. É vedado ao Administrador, utilizando os recursos da Classe:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) a Classe e o Administrador, gestor ou Consultor Especializado; (b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe; (c) a Classe e o Representante de cotistas; (d) a Classe e o empreendedor;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (vi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (vii) (realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

4. FATORES DE RISCO ESPECÍFICOS DA CLASSE

4.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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

Risco Perdas Patrimoniais

4.3. A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas, inclusive perda total do capital subscrito pelo Cotista, além das hipóteses em que o Cotista seja obrigado a realizar aportes adicionais, exclusivamente para cobrir pendências financeiras devidas aos Prestadores de Serviços Essenciais.

Riscos relacionados à liquidez

4.4. A aplicação em cotas da classe de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que as classes de investimento imobiliário são constituídas na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, as classes dos fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de classes de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa de valores ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de pouca liquidez e de longo prazo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

4.5. O investimento em cotas de classe de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Administrador e/ou demais prestadores de serviço da Classe, caso aplicável. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos Imóveis. Os Cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pela Classe, dos valores pagos pelos locatários dos Imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Liquidez e/ou dos Imóveis. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe e a data de aquisição dos Ativos Alvo e, desta forma, os recursos captados pela Classe poderão ser aplicados nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade da Classe.

Risco relativo à concentração e pulverização

4.6. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que as deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários, em descumprimento do artigo 78 da Resolução CVM 175; e/ou (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos Cotistas.

Risco de diluição

4.7. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída, caso decidam por não adquirir novas Cotas.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

4.8. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Risco de desapropriação

4.9. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvos que compõem ou que venham a compor a Carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade dos Ativos Alvos, podendo impactar negativamente a rentabilidade da Classe. Não existe garantia de que a indenização paga à Classe pelo poder expropriante seja suficiente para a indenização dos danos sofridos pela Classe.

Risco de sinistro

4.10. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice a ser celebrada, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pela companhia seguradora poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido pela Classe, observadas as condições gerais da apólice. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela companhia seguradora virem a ser insuficientes para reparar o dano sofrido pela Classe, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de despesas extraordinárias

4.11. A Classe, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas. A Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.

Risco das contingências ambientais

4.12. Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe. O pagamento de tais responsabilidades pecuniárias podem ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas.

Risco de concentração da Carteira

4.13. A Classe destinará preponderantemente os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvos, e o saldo restante se destinará à aquisição dos Ativos de Liquidez, que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento. Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Alvos que a Classe deverá adquirir o que gera uma concentração da Carteira, estando a Classe exposta aos riscos inerentes à concentração da Carteira preponderante nos Ativos Alvos, bem como nos Ativos de Liquidez.

Riscos tributários

4.14. A Lei nº 8.668/93 (alterada pela 9.779/99) estabelece que as classes dos fundos de investimento imobiliário são isentas de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos nos termos da referida Lei. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não se pode afastar o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos do prazo

4.15. Considerando que a aquisição das Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado pelo Cotista ou falta de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

Risco jurídico

4.16. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de crédito

4.17. Os Cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos decorrentes, dentre outras modalidades, de valores pagos a título de locação dos Imóveis. Dessa forma, a Classe estará exposta aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados

Risco de vacância dos Imóveis

4.18. Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a locação dos Imóveis, ainda que o Consultor Imobiliário, caso contratado, seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração dos Imóveis, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer dos Imóveis, pelo período que perdurar a vacância.

Risco relacionado à oferta via Resolução CVM 160

4.19. Tendo em vista que as Cotas da Classe serão ofertadas nos termos dos art. 26 da Resolução CVM 160 e/ou mediante colocação privada, nos termos do art. 8º da Resolução CVM 160, conforme aplicável, tal oferta estará automaticamente dispensada de registro e/ou sujeita a rito sumário de análise perante a CVM, estando os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito de tal oferta expostos aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.

Risco de revisão judicial dos contratos de locação

4.20. Conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, observados os requisitos estabelecidos em lei. Em consequência, ainda que não seja do interesse da Classe renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Classe e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional e, consequentemente, impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Risco de desvalorização dos Imóveis

4.21. Como os recursos da Classe destinam-se à aplicação nos Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade da Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os mesmos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto negativo direto sobre o valor dos Imóveis locados e, por consequência, sobre a rentabilidade das Cotas.

Risco de alteração da legislação aplicável à locação

4.22. As receitas da Classe decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis dos Imóveis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a rentabilidade da Classe poderá ser afetada adversamente.

Risco de construção

4.23. Tendo em vista que a Classe pode adquirir Ativos Alvos em fase de construção, há o risco de que o tempo necessário para o desenvolvimento de um projeto imobiliário se estenda por problemas na construção, em razão de dificuldades na obtenção de alvarás e licenças emitidas por órgãos públicos ou até mesmo por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos. Atrasos na entrega das obras podem afetar o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e, consequente, a rentabilidade da Classe. Ainda, há o risco de aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos inesperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra além de não existir garantia que as construtoras cumprirão todas as obrigações definidas nos contratos de construção assinados, o que pode impactar na geração de receita do projeto e consequentemente, na rentabilidade da Classe.

Não realização de investimento pela Classe

4.24. A Política de Investimentos descrita neste Anexo estabelece que a Classe foi constituída para obter rendimentos de longo prazo, principalmente por meio de investimento nos Ativos Alvos e nos Ativos de Liquidez. Não há garantias de que haverá oportunidades de investimento suficientes para possibilitar à Classe investir todos os seus recursos em ativos que satisfaçam os seus objetivos, nem de que tais oportunidades de investimento levarão à realização dos investimentos pela Classe. A identificação de oportunidades de negócios atrativas é difícil e envolve um grande grau de incerteza. A Classe competirá pela aquisição de investimentos com muitos outros investidores, alguns dos quais dispendo de mais recursos do que a Classe. Tais concorrentes podem incluir outros fundos de investimentos, bem como pessoas físicas, instituições financeiras e outros investidores institucionais. Além disso, a disponibilidade de oportunidades de investimento normalmente estará sujeita às condições de mercado, bem como, em alguns casos, ao clima político e regulatório vigente. Não se pode garantir que todos os Cotistas cumprirão suas obrigações de subscrever e integralizar as Cotas de acordo com cada um de seus respectivos Boletim de Subscrição. Se um Cotista deixar de efetuar tais pagamentos quando devidos, e os pagamentos feitos pelos Cotistas não inadimplentes forem insuficientes para cobrir os pagamentos não efetuados, a Classe poderá não conseguir realizar o investimento para o qual tais pagamentos foram convocados.

Outros riscos exógenos ao controle do Administrador

4.25. A Classe também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos Ativos Financeiros em geral, mudanças impostas aos Ativos integrantes da Carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre a rentabilidade da Classe e o valor de suas Cotas.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

5.1. Todos os valores previstos neste Capítulo, serão acrescidos dos tributos incidentes sobre os valores efetivamente devidos, quando aplicáveis.

5.2. Sem prejuízo do quanto previsto nos itens acima, qualquer alteração no escopo de trabalho dos prestadores de serviço contratados e não previstas nos respectivos contratos de prestação de serviços poderá ensejar em revisão da referida remuneração, devendo ser aditado o referido contrato de prestação de serviço.

Taxa de Administração

5.3. A Taxa de Administração devida ao Administrador corresponde a 0,12% ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a ser calculada e provisionada tendo como base um ano de 252 (duzentos e

cinquenta e dois) Dias Úteis, respeitado o valor mínimo mensal de R\$40.000,00 (cinquenta mil reais), paga mensalmente pro rata, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviços, sendo que referido valor mínimo será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IGP-M ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo. A Taxa de Administração será: devida a partir da data da primeira integralização de Cotas e deixará de ser devida na data em que a liquidação da Classe estiver concluída. A Taxa de Administração referente a qualquer período inferior a um mês em que o Administrador preste serviços ao Fundo e à Classe, na qualidade de administrador, deverá ser calculada pro rata com base no número total de dias de tal período comparado ao número de dias em que o Administrador tenha prestado serviços ao Fundo e à Classe no mesmo período.

Taxa de Gestão

5.4. Em decorrência da cumulação de funções de Administração Fiduciária e de Gestão desempenhadas pelo Administrador, os valores que seriam devidos a título de Taxa de Gestão já estão contemplados na Taxa de Administração.

Taxa Máxima de Administração e de Gestão

5.5. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreendem, respectivamente, as taxas de administração e gestão cobradas no âmbito das classes de investimento em que a Classe investe.

Taxa Máxima de Custódia

5.6. A taxa mensal de custódia paga pela Classe ao Custodiante será de R\$ 1.000,00 (mil reais), valor que será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IGPM ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo, devendo a mesma ser paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviços.

Taxa de Performance

5.7. O Administrador não fará jus a qualquer taxa de performance.

6. DAS COTAS DA CLASSE

Patrimônio Líquido Mínimo da Classe

6.1. O patrimônio líquido mínimo para o início das atividades da Classe ("Patrimônio Inicial Mínimo") será equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Condições para Aplicação

Emissão

6.2. A Emissão de novas Cotas, a partir da segunda emissão, deve ser aprovada em Assembleia Especial de Cotistas.

Direito de Preferência

6.3. O direito de preferência na subscrição de Cotas será definido no ato que deliberar a respeito das emissões subsequentes.

Subscrição e Integralização

6.4. No ato de subscrição das Cotas, cada Cotista deverá:

- (i) Assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela oferta;
- (ii) Assinar a “Declaração de Condição de Investidor Profissional” nos termos da regulamentação aplicável;
- (iii) Caso a integralização de Cotas se dê a prazo, se comprometer, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as suas Cotas subscritas, nos termos do Compromisso de Investimento, o qual, uma vez assinado, passará a fazer parte integrante deste Anexo;
- (iv) Receber exemplar atualizado deste Anexo e do Regulamento; e
- (v) Declarar, por meio da assinatura do termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas neste Anexo e no Compromisso de Investimento, conforme o caso, (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos neste Anexo, (c) de que a oferta ou colocação privada não foi registrada perante a CVM, conforme o caso e (d) de que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável, conforme o caso.

6.4.1. Ao assinar o termo de adesão, indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Anexo, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo telefone, endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo que caberá exclusivamente ao Cotista informar ao Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

6.5. O preço de integralização das Cotas a ser pago por um Cotista por cada Cota de cada emissão será igual ao preço de emissão, e, portanto, todas as Cotas de uma mesma emissão deverão ter o mesmo preço de emissão, conforme previsto no respectivo Suplemento de emissão.

6.6. Na medida em que o Administrador (i) identifique Ativos nos quais investir, ou (ii) identifique necessidade de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e/ou Encargos, bem como quaisquer outras obrigações e/ou passivo, incluindo no tocante a qualquer indenização em potencial que o Fundo, a Classe e/ou o Administrador venham a ser obrigados a pagar, se houver Cotas subscritas e não integralizadas, o Administrador deverá realizar Chamada de Capital, desde que deliberada em Assembleia Especial de Cotistas, solicitando a todos os Cotistas a integralização total ou parcial das Cotas que tenha sido subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos do Compromisso de Investimento celebrado com a Classe, observado que os valores chamados não poderão exceder o capital subscrito no âmbito dos respectivos Compromissos de Investimento.

Forma de Integralização

6.7. A integralização das Cotas no âmbito de qualquer emissão de Cotas deverá ser realizada: (i) em moeda corrente nacional e/ou em bens, títulos de crédito e direitos, nos termos do respectivo Suplemento, (ii) quando em moeda corrente nacional, por meio crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade de Classe, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central, de acordo com as Chamadas de Capital, conforme deliberação da Assembleia Especial de Cotistas que aprove uma eventual emissão de Cotas, e (iii) poderá ser realizada à vista ou a prazo, hipótese em que deverá ser firmado Compromisso de Investimento com o subscritos de Cotas.

6.7.1. A integralização de Cotas não deverá ser realizada mercado organizado administrado pela B3, exceto na hipótese de deliberação da Assembleia Especial de Cotistas nesse sentido, hipótese em que a B3 pode vir a solicitar alterações no presente Anexo e/ou no Regulamento.

6.8. A Classe admitirá, desde que aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas, a utilização de Ativos para a integralização de suas Cotas, observada avaliação pelo Administrador do correspondente valor de mercado dos referidos Ativos utilizados ou a serem utilizados para referida integralização e sem prejuízo da manifestação da Assembleia Especial de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito a ser integralizado.

6.8.1. Mediante a integralização de qualquer Cota, o Administrador deverá emitir ao Cotista o respectivo recibo.

6.9. Observado o disposto nos respectivos Boletins de Subscrição e nos Compromissos de Investimento, conforme o caso, os procedimentos previstos nos Itens acima serão repetidos para cada Chamada de Capital, até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas pelos Cotistas tenham sido integralizadas pelos Cotistas.

6.10. A comunicação relativa à Chamada de Capital deverá especificar (i) a conta bancária da Classe para a qual o Cotista deverá integralizar as suas Cotas; (ii) o valor a ser integralizado; (iii) para qual finalidade a integralização é necessária (a) seja em relação a um investimento em Ativos, (b) seja para pagar despesas e/ou Encargos, (c) seja para quitar obrigações relacionados aos Ativos Alvo, ou (d) seja para suprir um déficit em relação a um investimento que resulte da inadimplência de um Cotista; (iv) a data e horário em que a integralização deverá ser realizada pelo Cotista, sendo que o prazo máximo para integralização será até o 5º (quinto) Dia Útil após a entrega ao Cotista da comunicação relativa à Chamada de Capital realizada pelo Administrador.

6.10.1. Ao receber uma Chamada de Capital, os Cotistas ficarão obrigados a integralizar suas Cotas conforme solicitado pelo Administrador e de acordo com e sujeitos ao disposto no respectivo Boletim de Subscrição e neste Anexo e até o valor de seu capital comprometido.

6.10.2. Na hipótese de algum Cotista ficar inadimplente em relação a uma Chamada de Capital, o Administrador poderá realizar uma Chamada de Capital adicional para os Cotistas não inadimplentes.

6.10.3. Ao subscreverem Cotas e assinarem os respectivos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento, conforme o caso, cada um dos Cotistas comprometer-se-á a cumprir o disposto neste Anexo, no respectivo Boletim de Subscrição e será responsável por quaisquer perdas e danos diretos e imediatos, comprovados mediante decisão judicial da qual não caiba recurso, que venham a causar à Classe e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outro Cotista na hipótese de descumprimento de suas obrigações previstas neste Anexo, no respectivo Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento, quando aplicável.

6.10.4. Os Cotistas que não realizarem a integralização das Cotas na forma e prazos previstos no Boletim de Subscrição e/ou Compromisso de Investimento, conforme aplicável, ficarão de pleno direito constituídos em mora, conforme previsto no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, conforme aplicável.

6.10.5. Depois de as cotas estarem integralizadas e após a Classe estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, em mercado de bolsa ou de balcão organizado da B3.

Taxa de Ingresso e de Saída

6.11. A Classe não cobrará taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de Cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização de Cotas aos Cotistas.

Negociação

6.12. As Cotas poderão ser negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, nos termos e restrições da Regulação, desde que deliberado em Assembleia Especial de Cotistas.

Amortização

6.13. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas 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.

6.14. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

Periodicidade

6.15. O Administrador poderá efetuar amortizações de Cotas a qualquer momento, durante o prazo de duração da Classe, conforme aprovação dos cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas e de acordo com as condições previstas neste Anexo, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos da Classe provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos Ativos sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas da Classe.

6.15.1. As Cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, nos termos deliberados pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de cotistas.

6.15.2. 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.

Prazo de Pagamento

6.16. 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.

Forma e Periodicidade de Cálculo das Cotas

6.17. As Cotas terão seu valor calculado diariamente e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

Feriados

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

Recusa de Aplicações

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

Condições Adicionais

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

6.21. Não haverá resgate de Cotas.

7. EVENTOS DE AVALIAÇÃO E DE LIQUIDAÇÃO

Eventos de Liquidação

7.1. Constitui evento de Liquidação, caso tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do patrimônio da Classe.

7.2. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos, podendo tais Ativos ser objeto de dação em pagamento, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo e à Classe, conforme detalhes estabelecidos aprovação dos cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas.

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

8. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

Competência

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

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

- (i) Definição sobre eventual necessidade de aportes adicionais na Classe o no caso de cobertura parcial de apólices de seguro; ou
- (ii) Destituição ou substituição do Consultor Imobiliário e escolha de seu substituto.

Forma de Realização das Assembleias de Cotistas

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

Consulta Formal

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

Quóruns

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

25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou	A fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe.
50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.	Alteração do Anexo da Classe. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução. Alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão.
Maioria das Cotas presentes	Definição sobre eventual necessidade de aportes adicionais na Classe no caso de cobertura parcial de apólices de seguro. Destituição ou substituição do Consultor Imobiliário e escolha de seu substituto. Todas as demais matérias.

9. REPRESENTANTES DOS COTISTAS

Número Máximo de Representantes dos Cotistas

9.1. Serão eleitos 02 (dois) Representantes dos Cotistas.

Prazo de Mandato

9.2. O Prazo de Mandato dos Representantes dos Cotistas é de 1 (um ano)

Condições de Elegibilidade para Condição de Representante Dos Cotistas

9.3. A função de Represente dos Cotistas é indelegável.

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

Mandato e Deveres dos Representantes dos Cotistas

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

Parecer sobre Demonstrações Financeiras e Formulário

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

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

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

10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

10.1. A Assembleia Especial de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Distribuição de rendimentos e Resultados

10.2. A Classe distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento), dos Lucros auferidos em cada semestre, encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, apurados segundo o regime de caixa conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais").

Antecipação dos Lucros Semestrais

10.3. A Classe poderá distribuir a seus Cotistas, sob forma de Dividendos e/ou Juros sobre Capital Próprio ("JCP"), o resultado auferido apurado segundo o regime de competência com base em balanço trimestral encerrado em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano ("Data de Apuração").

10.4. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, enumeradas no §1º, do art. 23, da Lei 8.245/91.

10.5. O resultado auferido pela Classe no período será pago aos Cotistas até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente à Data de Apuração.

10.6. É admitida a distribuição de Dividendos e/ou JCP intermediários em períodos inferiores ao previsto no item acima.

10.7. Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os titulares de Cotas no fechamento do décimo dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas.

Reserva de Emergência

10.8. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, se houver, poderá ser formada reserva de contingência pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas da Classe, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa.

Registro Gerencial

10.9. Será mantido sistema de registro contábil pelo Administrador, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de antecipação e pagamento de Lucros Semestrais.

Vedação ao Adiantamento de Rendas e Deduções

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

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e/ou o Administrador, e/ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Especial de Cotistas.

11.2. Consideram-se pessoas ligadas:

- (i) A sociedade controladora ou sob controle do Administrador e do Consultor Imobiliário, de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário, conforme o caso, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (iii) Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

11.3. Não configura situação de conflito: (i) a aquisição, pela Classe, de Ativos Alvos de propriedade do empreendedor dos Ativos Alvo, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador e/ou ao Consultor Imobiliário, conforme o caso.

11.4. A Assembleia Especial de Cotistas deverá analisar e aprovar toda e qualquer situação de potencial conflito de interesses, observado o quórum de deliberação estabelecido neste Anexo.

Obrigações Legais e Contratuais

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

Segregação Patrimonial

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

Demonstrações Contábeis

11.7. As demonstrações contábeis da Classe serão apuradas da seguinte forma:

- (i) Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação, elaborado quando da aquisição do Imóvel e atualizado semestralmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) II. Os Ativos de Liquidez integrantes da Carteira, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e
- (iii) III. Os Ativos de Liquidez que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

11.7.1. Caso o Administrador identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da Carteira, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

11.7.2. As perdas previstas com Ativos integrantes da Carteira devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de Ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

GLOSSÁRIO

Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

<u>“Administrador”</u>	BANCO GENIAL S.A. , sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, sala 907, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.246.410/0001-55, ou quem venha a substituí-lo.
<u>“Assembleias de Cotistas”</u>	As Assembleias Especiais de Cotistas e as Assembleias Gerais de Cotistas, conforme o caso e/ou em conjunto.
<u>“Assembleia Especial”</u> ou <u>“Assembleia Especial de Cotistas”</u>	Assembleia Especial de Cotistas da Classe.
<u>“Assembleia Geral”</u> ou <u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo;
<u>“Ativos”</u>	São os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, quando referidos em conjunto;
<u>“Ativos Alvo”</u>	São os Imóveis ou Direitos Reais a serem adquiridos pela Classe, nos termos do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, em especial Imóveis ou Direitos Reais geradores de renda;
<u>“Ativos de Liquidez”</u>	São os ativos de liquidez que a Classe poderá adquirir, quais sejam, aqueles ativos de liquidez permitidos a fundos de investimento imobiliários nos termos do artigo 40 c/c artigo 41, caput e parágrafo único, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, nos termos da regulamentação aplicável;
<u>“Auditor Independente”</u>	O auditor independente contratado pelo Fundo;
<u>“Banco Central”</u>	Banco Central do Brasil;
<u>“Banco Escriturador”</u>	O Administrador, que prestará diretamente os serviços de agente escriturador das Cotas;
<u>“Boletim de Subscrição”</u>	O “Boletim de Subscrição de Cotas da Classe”, o qual deverá ser assinado pelo Cotista no ato de subscrição de Cotas, e no qual o Cotista irá assumir o compromisso de integralizar as Cotas subscritas, na forma prevista no referido documento e com as sanções ali previstas no caso de inadimplemento do Cotista;
<u>“B3”</u>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
<u>“CETIP”</u>	Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos Privados, mantida pela B3;

<u>“Carteira”</u>	A carteira de investimento da Classe, que será composta pelos Ativos, nos termos deste Regulamento;
<u>“Classe”</u>	GRAND PLAZA II CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
<u>“Compromisso de Investimento”</u>	O “Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas”, aplicável nos casos de integralização a prazo, nos termos do respectivo Suplemento de emissão de Cotas, assinado por cada Cotista no ato de subscrição de suas Cotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas a prazo pelo Cotista, sendo sua formalização dispensada no caso de integralização à vista;
<u>“Consultor Imobiliário”</u>	A SYN PROP E TECH S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 14º andar, conjunto 141, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP: 04.538-132, inscrita no CNPJ sob nº 08.801.621/0001-86, contratada pelo Fundo, por intermédio do Administrador por meio da celebração de Contrato de Consultoria Imobiliária;
<u>“Contrato de Consultoria Imobiliária”</u>	O “Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária”, que poderá ser celebrado entre o Fundo, por intermédio do Administrador, e o Consultor Imobiliário, para regular os termos e condições da contratação do último;
<u>“Cotas”</u>	As cotas a Classe;
<u>“Cotistas”</u>	Investidores profissionais, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM 30”), que vierem a adquirir as Cotas;
<u>“CVM”</u>	Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Dia Útil”</u>	Qualquer dia exceto Sábado, Domingo ou feriado nacional. Para fins de prorrogação de prazos, também serão consideradas prorrogadas as obrigações que coincidirem com datas nas quais (i) bancos comerciais sejam obrigados ou autorizados por lei aplicável a fechar; (ii) seja feriado na cidade de Nova Iorque, Estados Unidos; e/ou (iii) feriado em locais que possam impactar na liquidação das operações envolvendo Ativos do Fundo. Ficam ressalvados os casos de obrigações pecuniárias cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo;
<u>“Direitos Reais”</u>	Quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criados por lei, relacionados a bens imóveis;
<u>“Encargos do Fundo”</u>	São os custos e despesas descritas no Item 6.1. deste Regulamento, de responsabilidade do Fundo e que serão debitados, pelo Administrador, do Patrimônio Líquido;
<u>“Fundo”</u>	Este Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza II;
<u>“IGPM”</u>	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas – FGV e divulgado no final de cada mês de referência;
<u>“Imóveis”</u>	São os terrenos, imóveis prontos ou em fase de construção, unidades autônomas, com destinação comercial ou residencial, que poderão ser adquiridos pelo Fundo;

<u>“Lei nº 8.245/91”</u>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
<u>“Lei nº 8.668/93”</u>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
<u>“Patrimônio Líquido”</u>	O patrimônio líquido da Classe calculado para fins contábeis de acordo com o Item 11.7 do Anexo da Classe;
<u>“Política de Investimento”</u>	A política de investimento adotada pela Classe para a realização de seus investimentos, nos termos do item 3 do Anexo da Classe;
<u>“Regulamento”</u>	O presente regulamento que disciplina o funcionamento do Fundo;
<u>“Resolução CVM 160”</u>	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM nº 175”</u>	Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
<u>“Suplemento”</u>	Significa o suplemento de emissão de Cotas da Classe, conforme deliberação em assembleia geral de cotistas, que regulará as condições das emissões de Cotas da Classe, conforme deliberado em Assembleia Especial de Cotistas; e
<u>“Taxa de Administração”</u>	Pelos serviços de administração fiduciária, controladoria e escrituração das cotas da Classe, será cobrada da Classe, a Taxa de Administração, calculada de acordo o Item 5.3 do Anexo da Classe e devida ao Administrador.