



CONSULTA FORMAL

REF.: PROCEDIMENTO DE CONVOCAÇÃO PARA DELIBERAÇÃO DOS COTISTAS (“CONSULTA FORMAL”) POR MEIO DE MANIFESTAÇÃO DE VOTO À DISTÂNCIA DO POXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, CNPJ/MF SOB O Nº 45.254.732/0001-46.

Prezado Cotista,

A HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Água Verde, nº 1413, 8º andar, Água Verde, CEP 80620-200, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 39.669.186/0001-01, na qualidade de Administradora do Fundo acima referido, vem, por meio desta, convocar V.Sa. a participar da Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada de forma não presencial, por meio da coleta de voto à distância (“Consulta Formal”), cuja formalização da apuração ocorrerá no dia 25 de fevereiro de 2026, às 11h, utilizando-se de Cédula de Voto à Distância (“Cédula de Voto”), na forma do Anexo II ao presente Edital, para deliberar sobre as seguintes matérias da Ordem do Dia:

Aprovar em sede de assembleia geral extraordinária: **(1)** a modificação dos seguintes itens do Regulamento do Fundo: **1.1) Anexo Descritivo da Classe Única (“Anexo I”): a)** correção da redação do subitem 8.1.3, quanto ao tratamento tributário; **b)** ajuste dos itens 12.1 e 12.1.1, quanto à taxa de administração, e alteração do item 12.3, referente à remuneração da consultora especializada; **1.2) Definições: a)** exclusão da definição de “Contrato de Gestão”; **(2)** a consolidação do Regulamento do Fundo para refletir as deliberações aprovadas; **(3)** a ratificação dos pagamentos realizados pelo Fundo, a título de remuneração da consultora especializada, até a data de realização da Assembleia; e **(4)** a autorização para a Administradora praticar todos os atos para cumprimento das deliberações ora tomadas.

Uma cópia contemplando a versão marcada do Regulamento do Fundo está sendo enviada em conjunto com a presente Consulta Formal, na forma do Anexo I, e, caso seja aprovada, passará a vigorar nos termos da legislação vigente.

INFORMAÇÕES GERAIS:

Instruções para preenchimento e envio da manifestação de voto por escrito (cédula de voto)

- (i)** Preencher todos os campos com o voto.
Importante: Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha.
- (ii)** Imprimir o voto, assinar e digitalizar, sendo também permitida a assinatura digital, através de certificado digital.
- (iii)** Ressaltamos que a Manifestação de Voto deverá ser enviada à Administradora do Fundo **até o dia 25 de fevereiro de 2026, às 11h, exclusivamente por meio eletrônico**, para o seguinte endereço eletrônico: juridico@hemeradtvm.com.br incluindo no assunto do e-mail: **FII POXIM – CONSULTA FORMAL**.

Juntamente com a manifestação de voto escrita e assinada, o Cotista deverá enviar para o e-mail: juridico@hemeradtvm.com.br; **(i)** imagem legível do RG ou documento equivalente com foto; **(ii)** para os



cotistas que se fizerem representar por procuração, os procuradores deverão ter sido constituídos há menos de 1 (um) ano, enviar o instrumento de procuração – com firma reconhecida ou certificado digital com e poderes específicos de representação; **(iii)** se Pessoas Jurídicas: imagem do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); e **(iv)** se Fundos de Investimento: cópia do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is).

Ressaltamos que a manifestação de voto poderá ser enviada durante todo o período de votação, iniciado no recebimento desta correspondência até às 11h do dia 25 de fevereiro de 2026, conforme já mencionado acima.

A resposta pelos Cotistas à Consulta Formal deverá se dar dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos, sendo computados apenas os votos recebidos, considerando-se a ausência de resposta neste prazo como voto em branco por parte dos Cotistas.

As decisões da Assembleia Geral via processo de Consulta Formal, serão divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de até 30 (trinta) dias de sua realização.

Sendo o que nos cumpre para o momento, ficamos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Curitiba, 10 de fevereiro de 2026

HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



H Σ M Σ R A

**ANEXO I À CONSULTA FORMAL DA
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO
POXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF N° 45.254.732/0001-46**

(VERSÃO MARCADA DO REGULAMENTO DO FUNDO)



**ANEXO II À CONSULTA FORMAL DA
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO
POXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF Nº 45.254.732/0001-46**

MODELO DE CÉDULA DE VOTO À DISTÂNCIA

CÉDULA DE VOTO À DISTÂNCIA

À

HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,
Administradora do POXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA -
CNPJ/MF Nº 45.254.732/0001-46

Ref.: RESPOSTA AO PROCEDIMENTO DE CONVOCAÇÃO PARA DELIBERAÇÃO DOS COTISTAS (“CONSULTA FORMAL”) POR MEIO DE MANIFESTAÇÃO DE VOTO À DISTÂNCIA DO POXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, CNPJ/MF SOB O Nº 45.254.732/0001-46.

Em resposta à Consulta Formal enviada em 10/02/2026, aos Cotistas do POXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, para a Assembleia Geral Extraordinária de 25/02/2026, manifesto meu voto acerca das seguintes matérias deliberativas, conforme descritas na “Ordem do Dia”:

(1) a modificação dos seguintes itens do Regulamento do Fundo: **1.1)** Anexo Descritivo da Classe Única (“Anexo I”): **a)** correção da redação do subitem 8.1.3, quanto ao tratamento tributário; **b)** ajuste dos itens 12.1 e 12.1.1, quanto à taxa de administração, e alteração do item 12.3, referente à remuneração da consultora especializada; **1.2)** Definições: **a)** exclusão da definição de “Contrato de Gestão”; **(2)** a consolidação do Regulamento do Fundo para refletir as deliberações aprovadas; **(3)** a ratificação dos pagamentos realizados pelo Fundo, a título de remuneração da consultora especializada, até a data de realização da Assembleia; e **(4)** a autorização para a Administradora praticar todos os atos para cumprimento das deliberações ora tomadas.

(1) A modificação dos seguintes itens do Regulamento do Fundo:

1.1) Anexo Descritivo da Classe Única (“Anexo I”):

a) correção da redação do subitem 8.1.3, quanto ao tratamento tributário, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“8.1.3. Para os fins do Artigo 11, inciso XI, do Anexo Normativo III, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de a Classe atender às características previstas nas alíneas (a) e (b) da Cláusula 8.1; Adicionalmente, nos termos da alínea (a) da Cláusula Erro! Fonte de referência não encontrada., a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar a

Classe na isenção de tributação constante da Lei 9.779/99. Além das medidas descritas nesta cláusula, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe ou aos seus Cotistas.”

Aprovo Não Aprovo Abstenho-me

b) ajuste dos itens 12.1 e 12.1.1, quanto à taxa de administração, e alteração do item 12.3, referente à remuneração da consultora especializada, que passará a vigorar conforme segue:

“12.1. A Administradora receberá, pelos serviços prestados de administração, controladoria, tesouraria e custódia, uma Taxa de Administração equivalente a uma remuneração de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a ser paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir de 16 de dezembro de 2025.

12.1.1. A Administradora receberá pelos serviços de escrituração de cotas uma taxa de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês, corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir de 16 de dezembro de 2025.”

“12.3 O consultor imobiliário receberá pela prestação dos serviços à Classe, a remuneração equivalente a até 1,00% (um por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.766,42 (quinze mil setecentos e sessenta e seis reais e quarenta e dois centavos), corrigido anualmente pelo IPCA, sendo que a remuneração do Consultor Imobiliário será arcada diretamente pela Classe, e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, conforme estabelecido no Contrato de Consultoria Imobiliária.”

Aprovo Não Aprovo Abstenho-me

1.2) Definições:

a) exclusão da definição de “Contrato de Gestão”, que vigorou com os termos abaixo:

“Contrato de Gestão’

O “Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Poxim – Fundo de Investimento Imobiliário – FII e Outras Avenças”, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência da Administradora.”

Aprovo Não Aprovo Abstenho-me

(2) A consolidação do Regulamento do Fundo para refletir as deliberações aprovadas.

Aprovo Não Aprovo Abstenho-me



(3) A ratificação dos pagamentos realizados pelo Fundo, a título de remuneração da consultora especializada, até a data de realização da Assembleia.

Aprovo **Não Aprovo** **Abstenho-me**

(4) Autorizar a Administradora a adotar todas as providências necessárias para o cumprimento das deliberações da Assembleia Geral.

Aprovo **Não Aprovo** **Abstenho-me**

O cotista declara **(i)** ter lido e compreendido integralmente a Consulta Formal; **(ii)** que concorda que poderá, se desejar, assinar o presente arquivo por meio de assinatura eletrônica e/ou digital, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, aceitando essa modalidade de assinatura como válida e incontestável.

Sendo o que cabia para o momento.



QUALIFICAÇÃO DO COTISTA E SEU REPRESENTANTE LEGAL

Nome/Razão Social do Cotista ou do Gestor (representando os Fundos de Investimento, relacionados no Anexo I):			Telefone:
Endereço:	Bairro:	CEP:	Cidade/UF:
Nacionalidade:	Data de Nascimento:	Estado Civil:	Profissão:
Cédula de Identidade:	Órgão Emissor	CPF/CNPJ:	
E-mail:			
(1) Representantes Legais/Procurador (se for o caso, anexar instrumento de mandato):			Telefone:
Cédula de Identidade:	Órgão Emissor:	CPF:	
(2) Representantes Legais/Procurador (se for o caso, anexar instrumento de mandato):			Telefone:
Cédula de Identidade:	Órgão Emissor:	CPF:	
Local e Data: _____, _____ de _____ de _____			
(1) _____ Cotista ou seu representante legal		(2) _____ Cotista ou seu representante legal	



ANEXO I

NOME DO FUNDO	CNPJ/MF

**REGULAMENTO
DO
POXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA
CNPJ Nº 45.254.732/0001-46**

Datado de

16 [=] de ~~dezembro~~ janeiro de ~~2025~~ 2026



ÍNDICE

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO	3
CAPÍTULO I - DO FUNDO	3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS, SUAS RESPONSABILIDADES, OBRIGAÇÕES E VEDAÇÕES	3
CAPÍTULO III - DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS	10
CAPÍTULO IV - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	11
CAPÍTULO V – DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	15
CAPÍTULO VI - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	17
CAPÍTULO VII - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	18
CAPÍTULO VIII - DAS COMUNICAÇÕES	18
CAPÍTULO IX – DOS FATOS RELEVANTES	20
CAPÍTULO X – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	21
ANEXO I - DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO POXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	23
CAPÍTULO I - DA CLASSE.....	23
CAPÍTULO II - DO OBJETO DA CLASSE E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.	23
CAPÍTULO III - DAS COTAS, EMISSÕES E DIREITO DE PREFERÊNCIA	25
CAPÍTULO IV - AMORTIZAÇÃO, LIQUIDAÇÃO E RESGATE DAS COTAS.....	30
CAPÍTULO V - RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA.....	32
CAPÍTULO VI - DOS CONFLITOS DE INTERESSE	33
CAPÍTULO VII – DO COMITÊ DE INVESTIMENTO	34
CAPÍTULO VIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO.....	38
CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO	39
CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	40
CAPÍTULO XI - DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO	41
CAPÍTULO XII - REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO.....	42
CAPÍTULO XIII - ENCARGOS DA CLASSE	44
CAPÍTULO XIV - DA ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS	44
CAPÍTULO XV - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS	45
CAPÍTULO XVI - FATORES DE RISCO.....	46
DEFINIÇÕES	52



**REGULAMENTO DO
POXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

CAPÍTULO I - DO FUNDO

1.1. Fundo. O **POXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, seus Anexos, pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175 e seu Anexo Normativo III, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. O Fundo contará com uma única classe de Cotas cujas características encontram-se descritas no Anexo I ao presente Regulamento.

1.3. O Fundo é constituído por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais foram os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, deste Regulamento.

1.4. Os termos e expressões constantes deste Regulamento e de seu Anexo, indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos nas “Definições”, conforme descritas neste Regulamento.

**CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS, SUAS
RESPONSABILIDADES, OBRIGAÇÕES E VEDAÇÕES**

2.1. Administração, Custódia e Escrituração. As atividades de administração, gestão, custódia e escrituração das Cotas serão exercidas pela Administradora. ▸

2.2. A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ela contratados, observadas as limitações e determinações deste Regulamento bem como os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento ao Consultor Imobiliário. ▸

2.3. Obrigações da Administradora. A Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos



diretamente com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e nas determinações da Assembleia de Cotistas.

2.3.1. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no presente Regulamento, a Administradora está obrigada a:

- (a) contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços, se, conforme o caso, tais serviços não sejam prestados diretamente pela Administradora:
 - (i) tesouraria, controle e processamento dos ativos;
 - (ii) escrituração das Cotas; e
 - (iii) auditoria independente, nos termos do art. 69 da parte geral da Resolução CVM 175.

- (b) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:
 - (i) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
 - (ii) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - (iii) a documentação relativa aos imóveis integrantes da carteira do Fundo e às operações do Fundo;
 - (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - (v) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
 - (vi) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III;

- (c) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado;

- (d) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

- (e) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;



- (f) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e sua Classe;
- (g) manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;
- (h) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada da Classe;
- (i) observar as disposições constantes deste Regulamento; e
- (j) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas.

2.3.2. Além das obrigações acima previstas, cabe à Administradora:

- (a) prover o Fundo, com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, caso esteja habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:
 - (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
 - (ii) custódia dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros.
- (b) contratar em nome da Classe e/ou do Fundo os seguintes prestadores de serviços facultativos:
 - (i) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
 - (ii) formador de mercado para as cotas.
- (c) arcar com os custos para contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados, conforme aplicável:
 - (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
 - (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; E



- (iii) escrituração de cotas.
- (d) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;
- (e) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de cotas;
- (f) abrir e movimentar contas bancárias;
- (g) representar a Classe em juízo e fora dele;
- (h) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII, do §2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (j) providenciar, conforme aplicável, a averbação das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668/93, no competente cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis adquiridos diretamente pelo Fundo que os referidos bens imóveis:
 - (i) não integram o ativo da Administradora;
 - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (k) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (l) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que poderão ser arcadas pela Classe; e



(m) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem o ativo da Classe.

2.4. A atividade de gestão da carteira de ativos do Fundo será realizada pelo Gestor. Observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, o Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira, na sua respectiva esfera de atuação.

2.5. Incluem-se entre as obrigações do Gestor, sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares:

- (a) contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços, se, conforme o caso, tais serviços não sejam prestados diretamente pelo Gestor:
 - (i) intermediação de operações para a carteira de ativos da Classe;
 - (ii) distribuição de Cotas;
 - (iii) consultoria de investimentos;
 - (iv) classificação de risco por Agência Classificadora de Risco;
 - (v) formador de mercado de classe fechada; e
 - (vi) cogestão da carteira de ativos da Classe.
- (b) informar a Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;
- (c) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;
- (d) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe;
- (e) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- (f) observar as disposições constantes deste Regulamento; e
- (g) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas.



2.5.1. As atividades descritas nos subitens "i" e "ii" do item (a) da Cláusula 2.5 acima podem ser prestados pelo Gestor e/ou pela Administradora, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

2.5.2. Os serviços que tratam os subitens "iii" a "vi" do item (a) da Cláusula 2.5 acima somente são de contratação obrigatória pelo Gestor caso assim disposto no Regulamento ou deliberado pela Assembleia de Cotistas da Classe.

2.5.3. Nos casos de contratação de cogestor, o contrato deve definir claramente as atribuições de cada gestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor e a classe ou classes de cotas objeto da cogestão.

2.5.4. O Gestor pode contratar outros serviços em benefício da Classe, que não estejam listados nos subitens do item (a) da Cláusula 2.5 acima, observado que, nesse caso, (i) a contratação não ocorre em nome da Classe ou do Fundo, salvo previsão no Regulamento ou aprovação em Assembleia de Cotistas; e (ii) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da referida autarquia, o Gestor deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

2.6. Compete ao Gestor negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de tais ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a Classe para essa finalidade.

2.6.1. O Gestor deve encaminhar à Administradora, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome da Classe.

2.6.2. As ordens de compra e venda de ativos devem sempre ser expedidas pelo Gestor com a identificação precisa do Fundo e, se for o caso, da Classe em nome da qual devem ser executadas.

2.7. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, a prática dos seguintes atos em nome do Fundo, em relação à Classe:

- (a) receber depósito em conta corrente própria;
- (b) contrair ou efetuar empréstimos, exceto nos termos dos artigos 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea "a", item 3 da Resolução CVM 175, ou, ainda, nas modalidades permitidas pela CVM e para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as suas cotas subscritas;



- (c) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (d) vender Cotas a prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- (e) utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas;
- (f) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (g) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (h) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe;
- (i) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (j) realizar operações quando caracterizada situação de Conflito de Interesses, observado o disposto no Artigo 31 do Anexo Normativo III;
- (k) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
- (l) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;
- (m) 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
- (n) 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 do Fundo.

2.7.1. A vedação prevista no item (k) da Cláusula 2.7 acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.



2.7.2. O Gestor envidará seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio do Fundo, não podendo assegurar, todavia, a sua efetiva valorização, tendo em vista os riscos inerentes aos seus investimentos.

2.8. A Administradora, o Gestor, o Consultor Imobiliário e os demais prestadores de serviço contratados respondem perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM 175, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento.

2.9. A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços.

CAPÍTULO III - DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

3.1. Pelos serviços de administração fiduciária, controladoria e escrituração das Cotas, é devida pela Classe à Administradora a remuneração prevista no Anexo I deste Regulamento.

3.2. Pelo serviço de gestão da carteira dos ativos que compõem a sua carteira, a Classe pagará ao Gestor a remuneração prevista no Anexo I deste Regulamento.

3.3. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos de investimento investidos que (i) tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado; e (ii) sejam geridos por partes não relacionadas ao Gestor e/ou administrados por partes não relacionadas ao Administrador, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas taxas de administração e taxa de gestão incorporadas nas taxas máximas da Classe ou de cada Subclasse indicadas no Anexo I deste Regulamento.

3.4. Observado o disposto no Anexo I, a Administradora e o Gestor podem estabelecer que parcelas de Taxa de Administração e da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão, conforme aplicável.



CAPÍTULO IV - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1. Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas ou à Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso:

- (a) as demonstrações contábeis do Fundo e/ou da Classe em, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente;
- (b) a substituição de qualquer Prestador de Serviço Essencial;
- (c) a emissão de novas cotas, na classe fechada, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no art. 48, § 2º, inciso VII da Resolução CVM 175;
- (d) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a Liquidação do Fundo e/ou da Classe;
- (e) a alteração deste Regulamento, incluindo seus Anexos, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175 e o disposto no Parágrafo Primeiro abaixo;
- (f) o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo e/ou o respectivo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, caso a Classe possua limitação de responsabilidade dos Cotistas;
- (g) a prorrogação do Prazo de Duração do Fundo e/ou do Prazo de Duração da Classe;
- (h) deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (i) apreciar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (j) eleger e destituir os representantes dos Cotistas, nos termos do artigo 20 do Anexo Normativo III, bem como fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;



- (k) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses;
- (l) alterar de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão; e
- (m) eleger os membros do Comitê de Investimento.

4.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas na alínea (a) da Cláusula 4.1 acima deverá ser realizada, anualmente, em até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, sendo que as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício findo devem estar disponíveis aos Cotistas, no mínimo, 15 (quinze) dias antes da realização da referida Assembleia.

4.1.2. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de 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 organizado 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 de prestadores de serviços da Classe, tais como a alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou
- (c) envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

4.1.3. As alterações referidas na Cláusula 4.1.2 acima devem ser comunicadas aos Cotistas pela Administradora, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

4.1.4. As alterações do Regulamento relativas à matérias de interesse comum a todos os Cotistas será deliberada em Assembleia Geral de Cotistas.

4.1.5. Sem prejuízo das competências privativas acima descritas, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Cotistas a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, observados os procedimentos de convocação e deliberação previstos neste Regulamento.



4.2. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita por meio de correspondência física ou eletrônica encaminhada a cada Cotista do Fundo e/ou da Classe, com antecedência de, no mínimo, (i) 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias; e divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores.

4.2.1. Independentemente das formalidades previstas neste Regulamento, será considerada regular a Assembleia de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

4.2.2. A Assembleia de Cotistas poderá ser convocada pela Administradora, pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário, por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pela Classe, ou pelo representante dos Cotistas.

4.2.3. A Administradora disponibilizará, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

4.3. Da convocação constarão, obrigatoriamente dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas.

4.4. As deliberações da Assembleia de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada por carta com aviso de recebimento, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da referida carta, no caso de assembleias gerais ordinárias, e de 15 (quinze) dias contados do recebimento da referida carta, no caso de assembleias gerais extraordinárias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

4.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Administradora, de carta com aviso de recebimento, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

4.4.2. A ausência de resposta do Cotista à consulta apresentada pela Administradora será considerada como não comparecimento à respectiva Assembleia de Cotistas.

4.4.3. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora na mesma forma prevista no Parágrafo Primeiro acima.



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

4.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que previsto no edital de convocação e a legislação e normativos vigentes.

4.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

4.5.3. Não podem votar na Assembleia de Cotistas: (a) a Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; (c) empresas ligadas à Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os demais prestadores de serviços da Classe contratados pela Administradora, seus sócios, diretores e funcionários, observado a Cláusula 4.5.4 abaixo.

4.5.4. Não se aplica o disposto na Cláusula 4.5.3 acima quando houver anuência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração outorgada por Cotista e que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

4.6. Observado o disposto no § 1º do artigo 13 do Anexo Normativo III, qualquer Cotista que detenha no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe poderá solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração de voto, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

4.6.1. A Administradora, ao receber a solicitação de que trata a Cláusula 4.6 acima, encaminhará, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da solicitação.

4.6.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista na Cláusula 4.6 acima deverá informar à Administradora o teor de sua proposta.



4.6.3. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas, nos termos da Cláusula 4.6.1 acima, serão arcados pelo(s) Cotista(s) solicitante(s).

4.7. A Assembleia de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotista.

4.8. As deliberações das Assembleias de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas na Cláusula 4.8.1 abaixo.

4.8.1. As deliberações referentes às matérias previstas nas alíneas (b), (d), (e), (i), (k) e (l) da Cláusula 4.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe tenha até 100 (cem) cotistas.

4.8.2. As decisões das Assembleias de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas na forma do Capítulo VI deste Regulamento.

CAPÍTULO V – DOS ENCARGOS DO FUNDO

5.1. Encargos do Fundo. Constituirão Encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;
- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas neste Regulamento e na Resolução CVM 175;
- (c) gastos com correspondência de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Resolução CVM 175;
- (d) honorários e despesas do Auditor Independente;



- (e) comissões e emolumentos pagos sobre as operações da carteira de ativos;
- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (g) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas funções;
- (i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (j) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (k) despesas com liquidação, registro e taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (l) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (m) despesas inerentes à distribuição primária das cotas e à admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- (n) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o respectivo índice;
- (o) Taxas de Administração e Taxa de Gestão;
- (p) montantes devidos a fundos de investimento investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, Taxa de Gestão ou taxa de performance, observado o disposto no art. 99 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (q) taxa máxima de distribuição das Cotas;



- (r) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado das Cotas;
- (s) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que acordo com as disposições regulatórias aplicáveis; e
- (t) contratação da agência de classificação de risco de crédito, se aplicável.

5.2. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correrão por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO VI - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

6.1. A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico constante do Suplemento I da Resolução CVM 175;
- (b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico constante do Suplemento J da Resolução CVM 175;
- (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (i) as demonstrações financeiras auditadas;
 - (ii) o formulário eletrônico constante do Suplemento K da Resolução CVM 175; e
 - (iii) o parecer do Auditor Independente.
- (d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária ou extraordinária.



6.1.1. A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico constante do Suplemento K da Resolução CVM 175 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

CAPÍTULO VII - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

7.1. O Fundo e a Classe terão escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas entre si, das contas dos Prestadores de Serviços Essenciais, bem como dos demais prestadores de serviços do Fundo e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, sendo auditadas semestralmente pelo Auditor Independente.

7.2. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

7.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

CAPÍTULO VIII - DAS COMUNICAÇÕES

8.1. O correio eletrônico é admitido como forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da classe de Cotas. Nas hipóteses em que este Regulamento exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que a manifestação em questão seja realizada por meio eletrônico, observadas as disposições do art. 12 da parte geral da Resolução CVM 175.

8.2. Caso não seja comunicada à Administradora a atualização do endereço físico ou eletrônico do Cotista, a Administradora fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas neste Regulamento e na Resolução CVM 175 a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do seu endereço declarado.

8.3. O Cotista que optar por continuar recebendo correspondências por meio físico deverá encaminhar solicitação expressa neste sentido à Administradora, no endereço de sua sede, observado que o Cotista solicitante deverá arcar com os custos incorridos para o envio de tais correspondências por meio físico.



8.4. Os Cotistas poderão obter na sede da Administradora os resultados do Fundo e/ou da Classe em exercícios anteriores, bem como outras informações referentes a exercícios anteriores, tais como demonstrações contábeis, relatórios da Administradora e demais documentos pertinentes que tenham sido divulgados ou elaborados por força de disposições regulamentares aplicáveis.

8.5. As informações periódicas e eventuais da classe de Cotas serão disponibilizadas no site da Administradora, no endereço: <https://hemeradtvm.com.br/>.

8.6. A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:

- (a) o edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- (c) fatos relevantes;
- (d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III;
- (e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Extraordinária de Cotistas; e
- (f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas.

8.7. A publicação das informações referidas neste Capítulo deverá ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do sistema eletrônico disponibilizado pela CVM.

8.7.1. Conforme disposto na Cláusula 8.7, todos os documentos e informações relativos à Classe que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede da Administradora; (ii) no endereço da Administradora localizado na rede mundial de computadores; e (iii) no endereço da CVM localizado na rede mundial de computadores.



8.8. A Administradora preservará a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar o resgate ou amortização total das Cotas de sua titularidade, sem prejuízo do disposto no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM 175.

CAPÍTULO IX – DOS FATOS RELEVANTES

9.1. A Administradora é obrigada a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente à Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

9.2. Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas.

9.3. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do **FUNDO**, da Classe ou aos ativos da carteira deve ser:

- (a) comunicado a todos os Cotistas da Classe afetada;
- (b) informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
- (c) divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores;
e
- (d) mantido nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto houver distribuição de Cotas em curso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

9.4. São considerados exemplos de fatos potencialmente relevantes:

- (a) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas;
- (b) contratação de formador de mercado e/ou o término da prestação desse serviço;
- (c) contratação de agência classificadora de Risco, caso não estabelecida no Regulamento;
- (d) mudança na classificação de risco atribuída à Classe;



- (e) alteração de qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais;
- (f) fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe;
- (g) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas;
- (h) cancelamento da admissão das cotas à negociação em mercado organizado; e
- (i) emissão de Cotas.

9.5. Os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se o Gestor e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas, ressalvada a hipótese em que a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas, na qual a Administradora fica obrigada a divulgar imediatamente fato relevante.

CAPÍTULO X – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Os Anexos constituirão parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigarão integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da Classe.

10.1.1. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia entre o Regulamento e o seu Anexo prevalecerão as disposições do Regulamento.

10.2. Os Cotistas poderão entrar em contato com a Administradora pelo telefone (41) 3122 – 7300, para que suas solicitações sejam direcionadas às áreas responsáveis. Caso o Cotista não fique satisfeito com a solução apresentada, poderá entrar em contato pelo telefone 0800 326 0953, de segunda a sexta-feira, das 09h às 18h, exceto feriados locais e nacionais. O Cotista pode, ainda, encaminhar correspondência para o seguinte endereço: Avenida Água Verde, nº 1413, Sala 801 – Curitiba, PR.

10.3. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais ou especiais referentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo que confirmam aos seus titulares direito de voto, a qual disciplina e define os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de voto de que trata este item ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, no endereço: www.terconbr.com.br.

10.4. O presente Regulamento é elaborado com base na Resolução CVM 175 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

10.5. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM 175 e demais regulamentações, conforme aplicável.



10.6. A subscrição de Cotas por investidores, ou a sua aquisição no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as disposições do presente Regulamento, a cujo cumprimento estará automaticamente obrigado a partir da aquisição de Cotas.

10.7. Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

10.8. Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, estado do Paraná, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



ANEXO I - DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO POXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este anexo é parte integrante do Regulamento do POXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO I - DA CLASSE

1.1. A Classe é uma classe de Cotas, constituída sob o regime fechado, com prazo indeterminado de duração, regida pelo Regulamento, pelo presente e os demais Anexos ao Regulamento, disciplinada pela Resolução 175 e seu Anexo Normativo III, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. A Classe destina-se a investidores em geral, incluindo, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários.

CAPÍTULO II - DO OBJETO DA CLASSE E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

2.1. A Classe tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários, por meio de aquisição dos Ativos Alvos, conforme as instruções enviadas pelo Comitê de Investimentos à Administradora e Gestora, visando proporcionar a seus cotistas a valoração e rentabilidade de suas cotas no longo prazo.

2.2. Quando do investimento em Ativos Alvo, os recursos da Classe serão aplicados pela Administradora, sob a indicação do Comitê de Investimentos, observada a Política de Investimento abaixo descrita.

2.2.1. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora e pela Gestora consistirá na aplicação dos recursos da Classe, preponderantemente, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de natureza comercial, incluindo a execução de construções, reformas, ampliações e adequações que se fizerem necessárias nos Imóveis, buscando auferir renda por meio da locação e/ou arrendamento dos Imóveis dos Ativos que venham a fazer parte do patrimônio da Classe, bem como por meio de ganho de capital decorrente da compra e venda dos Imóveis e/ou cessão de Direitos Reais e/ou dos Ativos, investimento em cotas de outras classes de investimento imobiliário e ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

2.2.2. A aquisição dos Ativos Alvos pela Classe será realizada pela Instituição Administradora, após a seleção, análise e recomendação de tais Ativos Alvos pelo Comitê de Investimentos da Classe, que observadas as condições estabelecidas na legislação e



regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento, poderá aprovar a aquisição do referido Ativo Alvo e posteriormente aprovado em Assembleia Geral de Cotistas da Classe.

2.2.3. O saldo de recursos da carteira da Classe, enquanto não aplicado na forma do item 2.2.1 acima ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido em Ativos de Renda Fixa, cotas de fundos de investimento, ou reinvestido nos Ativos Alvo, conforme recomendação da Gestora.

2.2.4. A Classe poderá adquirir Imóveis que estejam gravados com ônus reais.

2.2.5. O objetivo da Classe e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por meio de alteração do Regulamento da Classe, a qual dependerá de aprovação dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas.

2.2.6. A Classe somente deverá adquirir Imóveis que estejam localizados no território brasileiro, preferencialmente no entorno das regiões metropolitanas, em áreas urbanas ou rurais de expansão urbana, às margens ou próximas a rodovias principais.

2.2.7. Não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas para a aquisição e a alienação dos Ativos de Renda Fixa nos termos deste Regulamento.

2.2.8. Quando o investimento da Classe se der em projetos de construção, cabe à Administradora, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer o controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto

2.2.9. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pelo Gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H à Resolução CVM 175.

2.3. Critérios de Análise, Seleção e Aprovação dos Ativos Imobiliários.

2.3.1. A Classe poderá adquirir os Ativos Alvo condicionadas (i) à análise e seleção prévia pelo Consultor Imobiliário e dos pontos abaixo descritos e ainda (ii) a aprovação dos Cotistas da Classe em Assembleia Geral:

- (a) avaliação das características dos Imóveis e da região onde estão situados;
- (b) os agentes envolvidos no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários (empreendedores e administradores);
- (c) o histórico de resultados, se for o caso;
- (d) as variáveis que influenciam nos resultados;
- (e) as viabilidades econômica e financeira; ou
- (f) as oportunidades de melhoria de performance (através da implementação ou



melhoria de controles, eventuais expansões ou revitalizações).

2.3.2. A Classe poderá investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único Ativo Imobiliário.

2.3.3. Caso os investimentos da Classe em Ativos Financeiros ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, observadas as exceções previstas no § 5º do Artigo 40 do Anexo Normativo III.

2.3.4. Os Ativos Alvo poderão ser adquiridos tanto a preço fixo com pagamento à vista, com recursos próprios, ou em parcelas, as quais deverão ser pagas pela Classe com os recursos gerados pelos Ativos Alvo integrantes da carteira e/ou a emissão de novas Cotas pela Classe.

2.3.5. A Classe poderá investir indiretamente em Ativos Alvo por meio da aquisição de Participações Societárias, devendo ser observados as seguintes condições prévias em relação às Sociedades Investidas:

- (a) serem sociedades por ações ou sociedades limitadas, devidamente organizadas, constituídas e existentes, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;
- (b) terem como único propósito as atividades permitidas a Classe; e
- (c) apresentarem certidões negativas de débitos tributários dos 3 (três) entes da Federação, caso aplicáveis, bem como as certidões de regularidade do FGTS, caso aplicável, e a certidão negativa de débitos trabalhistas.

2.4. É vedada a 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 sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

CAPÍTULO III - DAS COTAS, EMISSÕES E DIREITO DE PREFERÊNCIA

3.1. As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

3.2. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas da Classe. As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

3.2.1. O valor das Cotas da Classe será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação (“Valor da Cota”).



3.2.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista, e o extrato das contas de depósito representará o número, inteiro ou fracionário, de Cotas pertencentes aos Cotistas.

3.2.3. Todas as Cotas conferem aos seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, bem como dão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

3.2.4. Os Cotistas da Classe:

- (i) Não poderão exercer Direitos Reais sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio da Classe; e
- (ii) Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da Classe, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscreverem.

3.2.5. Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o Boletim de Subscrição, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas pelo Cotista, conforme as Séries estabelecidas na 1ª Emissão; e (ii) o termo de adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar à Instituição Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

3.2.6. Não haverá resgate de Cotas.

3.2.7. Novas Emissões de Cotas. Após o encerramento da 1ª (primeira) distribuição de Cotas da Classe, este poderá emitir novas Cotas mediante (i) ato de aprovação da Instituição Administradora, desde que dentro do limite do Capital Máximo Autorizado, conforme orientações da Gestora; ou, uma vez atingido o Capital Máximo Autorizado, (ii) deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas Emitidas pela Classe, inclusive em situações que possam requerer (a) a realização de novos investimentos da Classe nos Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, de forma a manter seu valor econômico, (b) a cobertura de eventuais contingências da Classe, (c) a recomposição do caixa da Classe em montante suficiente para pagamento das despesas da Classe; ou (d) para aquisição de novos investimentos para a Classe identificadas pelo Gestor.

3.2.8. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão da Classe deverá ser aprovado pela Instituição Administradora ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de



avaliação dos Ativos integrantes da carteira da Classe, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

3.2.9. Os Cotistas da Classe terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio da Classe. A data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões. Tanto para exercício, bem como para a cessão do direito de preferência, serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. O prazo mínimo para exercício do direito de preferência será 10 (dez) dias.

3.2.10. O direito de preferência referido acima deverá ser exercido nos termos do respectivo suplemento que dispôr sobre a nova emissão de Cotas da Classe, exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do B3.

3.2.11. As informações relativas ao ato particular da Instituição Administradora ou à Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovou a nova emissão estarão disponíveis nos sistemas aplicáveis, no prazo regulamentar.

3.2.12. O ato particular da Instituição Administradora ou a Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

3.2.13. As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

3.3. Capital Máximo Autorizado: O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas da Classe, autorizado a Instituição Administradora conforme solicitado prévia e expressamente pelo Gestor, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração deste Regulamento, incluindo as referentes à 1ª emissão de Cotas da Classe efetivamente subscritas e integralizadas, é de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sendo que o valor da Cota de cada nova emissão será fixado tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas (“Capital Máximo Autorizado”).”

3.3.1. 1ª Emissão de Cotas. O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe será de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de Reais), divididos em 100.000 (cem mil) Cotas, no valor inicial de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) cada uma.

3.3.2. Séries: A 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe será realizada em 11 (onze) séries, sendo que a divisão das séries é feita somente para que sejam estabelecidas datas diversas de



integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos Cotistas da Classe, sendo, portanto, as séries compostas conforme descrito a seguir:

- (i) 1ª Série: a primeira série da 1ª emissão de Cotas da Classe (“1ª Série”) é composta por até 33.330 (trinta e três mil, trezentos e trinta) Cotas no montante total de R\$ 4.999.500,00 (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil e quinhentos reais), na Data de Emissão e se inicia a partir da divulgação do Anúncio de Início de distribuição e se encerra a qualquer momento, a critério da Distribuidora. Caso ocorra a colocação parcial das Cotas emitidas no âmbito da 1ª Série, o saldo remanescente (“Saldo 1ª Série”) poderá ser colocado junto as Cotas a serem emitidas no âmbito da segunda série (2ª Série) e assim sucessivamente;
- (ii) 2ª a 11ª Séries: a 2ª Série até a 11ª Série da 1ª emissão de Cotas da Classe serão compostas cada uma por até 6.667 (seis mil seiscentos e sessenta e sete) Cotas no montante total de R\$ 1.000.050,00 (um milhão e cinquenta reais), na Data de Emissão, sem prejuízo do eventual acréscimo por conta do Saldo das Séries remanescente e assim sucessivamente, e se iniciam a partir da divulgação do Anúncio de Início de distribuição e se encerram a qualquer momento, a critério da Distribuidora. Caso ocorra a colocação parcial das Cotas emitidas no âmbito da 2ª Série até a 10ª Série, o saldo remanescente (“Saldo 2ª a 10ª Série”) poderão ser colocados junto as Cotas a serem emitidas no âmbito da Série imediatamente anterior até a colocação a décima primeira série (11ª Série).

3.3.3. Não será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão da Classe, sendo que, caso não seja atingido o montante total da 1ª Emissão, no valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), a oferta será cancelada e os valores até integralizados pelos Cotistas serão devolvidos.

3.3.4. Limitação à subscrição. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira. Não haverá limitação quanto à subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por um único investidor.

3.3.5. Não obstante o disposto acima, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

3.3.6. Integralização. A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital da Instituição Administradora, em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade da Classe, a prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição.



3.3.7. As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis à Instituição Administradora, os quais serão alocados pela Instituição Administradora em uma conta segregada em nome da Classe, nos termos de cada Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, devem ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades da Classe.

3.3.8. A integralização de Cotas da Classe em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pela Instituição Administradora. A Instituição Administradora divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada da Classe e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta da Classe será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas da Classe em moeda corrente nacional deverá ser efetuada por meio de transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

3.3.9. Fica admitida a integralização das Cotas da Classe em bens e direitos. Nesse sentido, dada a possibilidade de integralização das novas cotas em bens e direitos, o procedimento descrito deve ser realizado fora do ambiente da B3.

3.3.10. A integralização em bens e direitos acima deverá ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, devendo, neste caso, ser apreciado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas da Classe.

3.3.11. A Instituição Administradora e a Gestora deverão tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do Laudo de Avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

3.3.12. A empresa responsável pela apresentação do Laudo de Avaliação deverá apresentar ainda declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.



3.4. Por ocasião da integralização de Cotas, não haverá a assinatura de compromissos de investimento e consequentes chamadas de capital, devendo o Cotista, porém assinar o respectivo Boletim de Subscrição.

3.4.1. Em caso de inadimplência do Cotista na realização das integralizações das Cotas da Classe, o Cotista inadimplente estará sujeito aos seguintes encargos contados da data do inadimplemento até a respectiva integralização e calculado sobre o valor inadimplido: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, (b) atualização sobre a variação anual do IPCA, calculada *pro rata temporis*, (c) multa diária de 1% (um por cento) sobre o valor inadimplido, limitada ao valor de 20% (vinte por cento) e (d) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos (“Encargos do Cotista Inadimplente”).

CAPÍTULO IV - AMORTIZAÇÃO, LIQUIDAÇÃO E RESGATE DAS COTAS

4.1. As Cotas serão amortizadas, a critério da Administradora, conforme recomendação do Consultor Imobiliária, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pela Classe, exceto se outra forma for determinada pela Administradora, conforme orientação do Consultor Imobiliária, em virtude das necessidades da Classe.

4.2. A Classe entrará em liquidação por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

4.2.1. Mediante indicação do Consultor Imobiliário e aprovação da Assembleia de Cotistas, a liquidação dos ativos da Classe será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira da Classe e não sejam negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira da Classe aos Cotistas, nos termos dos demais itens desta Cláusula 4.2.

4.2.2. Em qualquer caso, a liquidação de ativos da Classe será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM, conforme aplicáveis à Classe.

4.2.3. Será permitida a liquidação da Classe mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia de Cotistas, devendo tais ativos ser avaliados com base nos critérios estabelecidos neste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia de Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas que receberem ativos da Classe se submeterão às



eventuais restrições, opções e encargos a que tais ativos estejam sujeitos, na mesma medida em que tais restrições, opções e encargos aplicarem-se à Classe.

4.2.4. Caso a Assembleia de Cotistas não chegue a um acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar a Classe perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta cláusula serão ainda observados os seguintes procedimentos:

- (a) a Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que estes elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e
- (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver.

4.2.5. Nas hipóteses de liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

4.2.6. Após a divisão do patrimônio da Classe entre os Cotistas, (i) os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço da Classe de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovação de dolo ou culpa da Administradora, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente; e (ii) a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM dos documentos listados abaixo no prazo previsto na regulamentação específica da CVM, conforme aplicável, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:



- (a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação da Classe, quando for o caso;
- (b) a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

CAPÍTULO V - RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 5.1.** A responsabilidade de cada Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.
- 5.2.** Caso o Patrimônio Líquido da Classe se torne negativo, a Administradora deve:
 - (a) imediatamente:
 - (i) não realizar amortização de quaisquer Cotas;
 - (ii) não permitir novas subscrições de Cotas; e
 - (iii) divulgar fato relevante nos termos do art. 64 da Parte Geral da Resolução CVM 175; e
 - (b) em até 20 (vinte) dias contados da data em que o Patrimônio Líquido se tornar negativo:
 - (i) elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com o Consultor Imobiliário, do qual constem, no mínimo, as informações descritas no art. 122, II, “a)”, da Parte Geral da Resolução CVM 175; e
 - (ii) convocar Assembleia de Cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que seja concluída a elaboração do plano, sendo que o plano deverá ser encaminhado aos Cotistas junto com a convocação. Na Assembleia de Cotistas em questão será permitida a manifestação de credores, desde que prevista na convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.
- 5.3.** Caso, após a adoção das medidas previstas no item (a) da Cláusula 5.2 acima, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, as medidas listadas no item (b) da Cláusula 5.2 acima se tornam facultativas.
- 5.4.** Se a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo



(i) previamente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada na Cláusula 5.2 acima, os Prestadores de Serviços Essenciais ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos descritos acima, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante; ou (ii) posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada na Cláusula 5.2 acima e anteriormente à sua realização, a Assembleia de Cotistas deve ser realizada. Em ambos os casos, deve ser apresentado o Patrimônio Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

5.5. Em caso de não aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, os Cotistas devem deliberar sobre (i) cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe; (ii) cindir, fundir ou incorporar a Classe a outra Classe que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais; (iii) liquidar a Classe, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou (iv) determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, ficando a Administradora obrigada a ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe caso a Assembleia de Cotistas mencionada acima não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem a favor de qualquer possibilidade prevista acima.

CAPÍTULO VI - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

6.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesse dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

6.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de Conflito de Interesses:

- (a) aquisição, locação, arrendamento ou exploração de imóvel ou direitos reais sobre imóvel pela Classe de imóvel de propriedade da Administradora, do Gestor, do Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- (b) alienação, locação, arrendamento ou exploração de imóvel ou direito real sobre imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, o Gestor, o Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas;
- (c) aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, do Gestor e do Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (d) contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora, do Gestor e ao Consultor Especializado para prestação de serviços para a Classe; e



- (e) aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, do Gestor, do Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas.

6.1.2. Consideram-se Pessoas Ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, do Consultor Especializado, conforme aplicável, de seus respectivos administradores e acionistas;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, do Gestor, do Consultor Especializado, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, do Gestor ou do Consultor Especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

6.2. Procedimento em caso de existência de conflito de interesse. Caso haja informação sobre a existência de qualquer conflito de interesse, efetivo ou em potencial, a Administradora, o Gestor ou ao Consultor Especializado, conforme o caso, deverá imediatamente solicitar a convocação de Assembleia de Cotistas para deliberar sobre a resolução de tal conflito de interesse, em Assembleia de Cotistas a ser instalada nos termos deste Regulamento.

6.3. Situação que não configura Conflito de Interesse. Não configura situação de conflito de interesse a aquisição, pela Classe, (a) de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada, conforme definida na regulamentação aplicável, à Instituição Administradora, à Gestora ou ao Consultor Especializado; e (b) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico da Instituição Administradora, do Gestor, do Consultor Especializado e/ou do empreendedor para realizar a distribuição pública de Cotas da Classe.

CAPÍTULO VII – DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

7.1. A Classe terá um Comitê de Investimentos, composto por até 10 (dez) membros titulares votantes e seus respectivos suplentes indicados pelos Cotistas. Todos os membros deverão ser residentes e domiciliados no Brasil, Cotistas ou não, bem como ter reputação ilibada e não poderão atuar, direta ou indiretamente, em atividade que possa gerar conflito de interesses.

7.2. Caberá aos Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, nomear os membros e



respectivos suplentes que integrarão o referido comitê. Os membros do Comitê de Investimentos podem ser substituídos, a qualquer tempo pelos Cotistas que os indicaram, mediante nova Assembleia de Cotistas.

7.3. Somente serão elegíveis para ocupar cargos no Comitê de Investimentos pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação. Adicionalmente, somente poderá ser eleito para o Comitê de Investimentos, independentemente de quem venha a indicá-lo, o profissional que preencher os seguintes requisitos:

- (i) Possuir graduação em curso superior, em instituição reconhecida oficialmente no país ou no exterior;
- (ii) Possuir, pelo menos, 3 (três) anos de comprovada experiência profissional em atividade diretamente relacionada à análise ou à estruturação de investimentos, ou ser especialista com notório saber na área de investimento da Classe-;
- (iii) Possuir disponibilidade e compatibilidade para participação das reuniões do Comitê de Investimentos;
- (iv) Assinar termo de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos dos itens anteriores; e
- (v) Assinar termo de confidencialidade e termo se obrigando a declarar eventual situação de conflito de interesse sempre que esta venha a ocorrer, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria.

7.4. No caso de indicação de representante pessoa jurídica como membro do Comitê de Investimentos, tal membro deverá se obrigar a ser representado nas reuniões e demais atos relacionados ao funcionamento do Comitê de Investimentos por uma pessoa física que possua as qualificações exigidas no parágrafo anterior.

7.5. Os membros do Comitê de Investimentos poderão renunciar a seu cargo mediante comunicação por escrito endereçada à Gestora, à Administradora e aos demais membros do Comitê de Investimentos com 30 (trinta) dias de antecedência. A renúncia ou destituição de qualquer membro titular na implicará a renúncia de seu suplente.

7.6. É vedado aos membros do Comitê de Investimentos receber da Classe qualquer remuneração, seja a que título for.

7.7. Os membros do Comitê de Investimentos e seus respectivos suplentes terão mandato pelo prazo da Classe-, salvo se a Assembleia de Cotistas, a qualquer tempo, destituir os membros que tiver nomeado.



7.8. O Comitê de Investimentos poderá se reunir sempre que os interesses da Classe assim o exigirem. As convocações deverão ser feitas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, por escrito, pela Gestora ou por qualquer membro do Comitê de Investimentos, podendo ser dispensadas quando estiverem presentes à reunião todos os membros.

7.8.1. Sempre que necessário, as reuniões do Comitê de Investimentos poderão ser realizadas por meio de conferência, teleconferências, videoconferência ou outro meio semelhante, sendo válida as deliberações manifestadas por tais meios e/ou via correio eletrônico. A convocação deverá ser acompanhada do material necessário à avaliação da ordem pelos membros do Comitê de Investimentos. A Instituição administradora e a gestora deverão receber cópia da respectiva convocação, assim como da pauta deliberações.

7.9. Compete ao Comitê de Investimentos da Classe, dentre outros assuntos, deliberar sobre:

- (i)** Todos os investimentos e desinvestimentos da Classe a serem realizados pela Classe;
- (ii)** As demais decisões relevantes, inclusive aumento ou redução de participação nas companhias investidas, reinvestimento, prestação de garantias de operações próprias da Classe, ou outras que representem tomada de risco para a Classe nas companhias investidas;
- (iii)** Acompanhamento do desempenho da carteira da Classe;
- (iv)** Decidir sobre a forma de alienação dos Ativos Alvo que compõem a carteira da Classe, observado este Regulamento;
- (v)** Tomar conhecimento sobre os termos e condições do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e sobre a evolução da comercialização/locação de cada um dos Ativos Alvos;
- (vi)** Analisar e selecionar os Ativos Alvos que atendam a Política de Investimento da Classe e recomendar à Instituição Administradora sua respectiva aquisição e/ou alienação;
- (vii)** Deliberar sobre a cessão dos créditos imobiliários originados a partir da celebração dos Contratos de Locação Atípica, dos contratos de locação comum regidos pela Lei de Locações e/ou Cessões de Superfície;
- (viii)** Administrar as locações dos Ativos Alvos integrantes do patrimônio da Classe, bem como gerir a exploração e a comercialização dos respectivos Ativos Alvos, respeitadas as limitações estabelecidas neste Regulamento;



(ix) Conduzir e executar estratégia de desenvolvimento dos Ativos Imobiliários, indicando à Instituição Administradora (a) o reinvestimento de tais recursos, e/ou (b) a amortização extraordinária das Cotas, nos termos da legislação aplicável;

(x) Decidir acerca da cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e demais Ativos Imobiliários, e indicar à Instituição Administradora (a) o reinvestimento de tais recursos, e/ou (b) a amortização extraordinária das Cotas; e

(xi) Realizar a análise da viabilidade dos processos de expansões e/ou reformas nos Ativos dos Imóveis e/ou para o exercício do direito de preferência na aquisição de Imóveis que já façam parte de seu patrimônio, mediante instrução à Instituição Administradora para que este utilize recursos do patrimônio da Classe e/ou realize nova emissão de Cotas; e

(xii) Gerencia e acompanhar obras, reformas; e

(xiii) Aprovar a contratação de terceiros para execução de serviços em imóveis da Classe, como de: (a) construtor; (b) projetistas; (c) engenheiro; (d) arquiteto; (e) empreiteiro; bem como, a compra de materiais e a locação de equipamentos necessários para a execução dos serviços e/ou reformas ou acabamentos.

7.10. As reuniões do Comitê de Investimentos serão instaladas com a presença da maioria dos seus membros do Comitê e suas deliberações serão tomadas pela maioria simples de votos dos membros presentes.

7.11. O Comitê de Investimento se reunirá (a) ordinariamente, ao menos uma vez por trimestre, ou (b) sempre que necessário, mediante convocação de qualquer de seus membros, da Administradora, do Gestor, ou do Consultor Especializado, em local a ser previamente indicado na convocação, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data marcada para a realização da reunião do Comitê de Investimento.

7.12. As deliberações do Comitê de Investimentos serão adotadas por maioria de votos de seus membros presentes, cabendo a cada membro 1 (um) voto.

7.13. Os membros do Comitê de Investimentos deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê de Investimentos e ao Administrador, que deverá informar aos Cotistas, sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses com a Classe, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se de participar de quaisquer discussões que envolvam matéria na qual tenha conflito.

7.14. O Administrador ou o Gestor poderão vetar as decisões do Comitê de Investimentos



exclusivamente quando contrárias à legislação em vigor.

7.15. Os membros do Comitê de Investimentos deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento da Classe, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio e por escrito do Administrador, ou (ii) se obrigado por ordem expressa do Poder Judiciário, da CVM, ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nessa hipótese, o Administrador deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. Essa obrigação vigorará mesmo após a liquidação da Classe.

7.16. Em caso de manifesta negligência ou comprovada má-fé por parte de um membro do Comitê de Investimentos ou de grave descumprimento das disposições deste Regulamento, o referido membro, sem prejuízo da responsabilização por perdas e danos, poderá ser destituído de suas funções por decisão da maioria dos demais membros do Comitê de Investimentos, devendo a Assembleia Geral de Cotistas nomear o seu substituto.

7.17. A existência do Comitê de Investimentos não exime a Administradora ou a Gestora das suas responsabilidades perante a CVM, os Cotistas e terceiros, conforme disposto no Regulamento e na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO VIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

8.1. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- (a) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- (b) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

8.1.1. O Regulamento garante a distribuição de lucros prevista na alínea (a) do caput da Cláusula ~~Erro! Fonte de referência não encontrada.8.1~~, sendo uma obrigação da Administradora fazer cumprir essa disposição.

8.1.2. São isentos os rendimentos de cotistas pessoa física de classe Imobiliária detentores



de menos de 10% (dez por cento) das cotas da Classe em circulação, e desde que a Classe conte com no mínimo 100 (cem) cotistas, e a classe de cotas seja admitida à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, conforme disposto no Art. 41 da Lei 14.754/23.

8.1.3. Para os fins do Artigo 11, inciso XI, do Anexo Normativo III, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de a Classe atender às características previstas nas alíneas (a) e (b) da Cláusula ~~Erro! Fonte de referência não encontrada.8.1;~~ já quanto à alínea (c), a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento. Adicionalmente, nos termos da alínea (a) da Cláusula ~~Erro! Fonte de referência não encontrada.Erro! Fonte de referência não encontrada.8.1;~~ a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar a Classe na isenção de tributação constante da Lei 9.779/99. Além das medidas descritas nesta cláusula, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe ou aos seus Cotistas.

8.1.4. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

8.1.5. Nos termos do inciso II do Artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

9.1. O Patrimônio Líquido da Classe corresponderá à soma algébrica de suas Disponibilidades com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, mais outros ativos, menos as suas Exigibilidades, menos outros passivos.

9.2. Os ativos e passivos da Classe, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos. As demonstrações contábeis da Classe, inclusive para os fins de cálculo do Patrimônio Líquido, serão apuradas da seguinte forma:



- (a) Os investimentos nos Ativos Imobiliários serão contabilizados pelo custo de aquisição corrigido pela variação patrimonial ou pelo valor de mercado conforme laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários, elaborado quando da aquisição do ativo pela Classe e atualizado anualmente, com observância aos procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor; e
- (b) Os Ativos Financeiros que integrem a carteira da Classe serão precificados pelo seu valor de mercado, de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado), e de acordo com o manual de precificação de ativos do custodiante.

9.3. Caso a Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira da Classe, esta deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

9.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira da Classe devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas.

CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1. A Assembleia de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

10.1.1. Entende-se por “Resultado da Classe”, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, acrescido de eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, deduzidos os valores (i) dos gastos com eventuais benfeitorias, reformas e manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e (ii) das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o previsto na Resolução CVM 175.

10.1.2. Exceto conforme de outra forma estabelecido pela Administradora, desde que observadas as normas legais e regulatórias aplicáveis, a Classe distribuirá até o dia 15 (quinze) de cada mês aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o 7º (sétimo) dia do mesmo mês, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior,



apurado segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados dos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso o 7º (sétimo) dia acima referido não seja um Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente anterior.

CAPÍTULO XI - DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO

Custodiante:

11.1. Os serviços de custódia serão prestados pela Administradora.

Consultora Especializada:

11.2. O Consultor Imobiliário foi contratado como consultora especializada da Classe, para, dentre outras atribuições definidas em contrato específico a ser celebrado com a Classe e no presente Regulamento, exercer as seguintes funções:

- (a) assessorar a Administradora e o Gestor em quaisquer negócios imobiliários a serem realizados pelo Fundo;
- (b) monitorar o andamento das obras dos Ativos Imobiliários, incluindo àquelas realizadas no âmbito de sociedades de propósito específico nas quais a Classe tenha adquirido participação societária, conforme aplicável;
- (c) prospectar, selecionar, avaliar, negociar e recomendar à Administradora/ ao Gestor e ao Comitê de Investimento potenciais aquisições de Ativos Imobiliários pela Classe;
- (d) recomendar à Administradora/ao Gestor a implementação de benfeitorias visando a manutenção e valorização dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, promovendo a otimização de rentabilidade dos Ativos Imobiliários;
- (e) identificar, avaliar e recomendar à Administradora /Gestor e ao Comitê de Investimento potenciais propostas, vinculantes ou não vinculantes, para aquisição, alienação, locação e/ou arrendamento de Ativos Imobiliários, que integrem ou que possam a vir a integrar a carteira da Classe;
- (f) indicar para contratação pela Administradora e pelo Gestor, conforme aplicável, em nome da Classe, a(s) empresa(s) especializada(s) que prestará(ão) os serviços destinados à construção e à manutenção dos Ativos



Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe, conforme aplicável;

- (g) auxiliar a Administradora e o Gestor na elaboração dos formulários com informações aos Cotistas, de acordo com os modelos anexos ao Anexo Normativo III;
- (h) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelos Cotistas e pela Administradora e pelo Gestor;
- (i) exercer todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Consultor Imobiliário;
- (j) manter à disposição da Administradora/dos Prestadores de Serviços Essenciais departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe;
- (k) exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo, da Classe e dos Cotistas; e
- (l) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia de Cotistas e do Comitê de Investimento.

CAPÍTULO XII - REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Taxa de Administração

12.1. A Administradora receberá, pelos serviços prestados de administração, controladoria, tesouraria e custódia, uma Taxa de Administração equivalente a uma remuneração de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a ser paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir de 24-16 de ~~novembro~~-dezembro de 2025.

12.1.1. A Administradora receberá pelos serviços de escrituração de cotas uma taxa de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês, corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir de 24-16 de ~~novembro~~-dezembro de 2025.

12.1.1.1. A Taxa de Administração será apropriada diariamente, à base de 1/252 (um



duzentos e cinquenta e dois avos), com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

12.1.2. Todos os impostos diretos incidentes sobre a remuneração acima, e que venham a incidir sobre os valores decorrentes da prestação dos serviços serão acrescidos aos valores a serem pagos pela Classe, nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

12.1.3. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

12.1.4. Considerando que a Classe possui natureza de condomínio fechado, eventual taxa relacionada à distribuição de suas Cotas será detalhada nos documentos da oferta de cada emissão, quando aplicável.

12.1.5. Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo.

Taxa de Gestão

12.2. Pelo serviço de gestão da carteira da Classe, é devida pela Classe ao Gestor uma Taxa de Gestão equivalente a uma remuneração fixa mensal de correspondente a 0,15% a.a. (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido, a ser pago mensalmente, por período vencido da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da Classe, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 9.000,00 (nove mil reais).

12.2.1. Na hipótese de liquidação do Fundo, destituição/substituição do Gestor, ou ainda rescisão do contrato de gestão, por qualquer motivo, a remuneração de que trata o caput desde Artigo será devida e paga *pro rata temporis*, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição/substituição ou rescisão, que deverá informar, ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Gestor.

12.2.2. A Taxa de Gestão será apropriada diariamente, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

12.2.3. O Gestor pode estabelecer que parcelas de Taxa de Gestão e sejam pagas diretamente aos eventuais prestadores de serviços por ele contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Gestão.

Remuneração da Consultora Especializada

12.3. O consultor imobiliário receberá pela prestação dos serviços à Classe, a remuneração



equivalente a até 1,00% (um por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observado o valor mínimo mensal de R\$ ~~6.000,00~~ 15.766,42 (seis-quinze mil setecentos e sessenta e seis reais e quarenta e dois centavos), corrigido anualmente pelo IPCA, sendo que a remuneração do Consultor Imobiliário será arcada diretamente pela Classe, e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, conforme estabelecido no Contrato de Consultoria Imobiliária.

Remuneração do Distribuidor

12.4. Considerando que a Classe possui natureza de condomínio fechado, eventual taxa relacionada à distribuição de suas Cotas será detalhada nos documentos da oferta de cada emissão, quando aplicável.

CAPÍTULO XIII - ENCARGOS DA CLASSE

13.1. Em acréscimo aos encargos dispostos na parte geral do presente Regulamento constituem encargos da Classe as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente:

- (a) taxa de performance, se aplicável;
- (b) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (c) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do artigo 27 do Anexo Normativo III;
- (d) taxa máxima de custódia dos ativos;
- (e) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (f) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Classe; e
- (g) gastos necessários à realização da Assembleia Geral de Cotistas para a eleição do representante dos Cotistas.

CAPÍTULO XIV - DA ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

14.1. Ordem de Alocação. Diariamente, a partir da data da primeira integralização de Cotas



até a liquidação da Classe, a Administradora obrigará-se a utilizar as disponibilidades da Classe para atender às exigibilidades da Classe, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- (a) pagamento do preço de aquisição dos Ativos Imobiliários;
- (b) pagamento dos Encargos, incluindo a Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Consultor Imobiliário; e
- (c) distribuição aos Cotistas dos resultados auferidos pela Classe, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

CAPÍTULO XV - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

15.1. Aplicam-se à Assembleia Especial de Cotistas os mesmos procedimentos previstos na parte geral deste Regulamento para a Assembleia Geral de Cotistas.

15.2. Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre:

- (a) a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (b) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (c) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 20 do Anexo Normativo III, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (d) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III; e
- (e) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e/ou à Taxa de Gestão.

15.2.1. As matérias previstas nos itens (ii), (iv) e (v) acima deverão ser aprovadas por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

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



- (b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.3. A Assembleia de Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

15.3.1. A eleição dos representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

15.4. Somente pode exercer a função de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos: (i) ser Cotista da Classe; (ii) não exercer cargo ou função na Administradora, no Gestor ou no controlador da Administradora e/ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; (iii) não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza; (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário; (v) não estar em conflito de interesses com a Classe; e (vi) não estar impedido por lei 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.

CAPÍTULO XVI - FATORES DE RISCO

16.1. Não obstante a diligência da Administradora, do Consultor Especializado, bem como dos demais prestadores de serviços da Classe, em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, quando aplicável, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora,



do Gestor, do Consultor Imobiliário e dos demais prestadores de serviços da Classe, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. As aplicações dos Cotistas não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, dos demais prestadores de serviços da Classe e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

16.2. Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos da Classe, que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe. Dessa forma, a Classe estará exposta, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos alugueis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados diretamente pela Classe ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos Ativos Imobiliários.

16.3. Risco de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos. Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de reformas ou construção nos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos mesmos para locação, arrendamento ou alienação, de modo que poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios ou do preço de alienação e conseqüente da rentabilidade da Classe. O construtor ou empreiteiro contratado pela Classe poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

16.4. Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas. Podem ocorrer falhas na execução das obras ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar a Classe a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pela Classe, e, conseqüentemente, afetar a rentabilidade dos Cotistas. As matérias-primas básicas utilizadas na construção ou reforma dos Ativos Imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços,



especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade da Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

16.5. Risco de desapropriação. Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes da carteira da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

16.6. Risco de vacância. Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, ainda que a Administradora e o Consultor Imobiliário sejam ativas e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira da Classe, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

16.7. Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe. O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

16.8. Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações nos Ativos Imobiliários pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos Imobiliários, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados da Classe. Nessa hipótese, as atividades da Classe poderão ser afetadas adversamente, impactando, conseqüentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas.



16.9. Risco relacionado à necessidade de aportes futuros. Caso os rendimentos obtidos pela Classe com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os encargos da Classe, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes na Classe para cobrir a deficiência de recursos.

16.10. Desempenho passado. Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

16.11. Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas. Alterações na legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, conforme o disposto abaixo, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das Cotas da Classe.

16.12. Risco de crédito dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio da Classe e de suas Cotas.

16.13. Outros Riscos. Além dos riscos específicos do setor imobiliário, a Classe estará sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, do Gestor, e do Consultor Imobiliário, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

16.14. Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos. A Classe está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas



políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os valores dos ativos da Classe e rentabilidade futura;

16.15. Risco de Condições Econômicas Adversas. Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Imobiliários podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários. Se os Ativos Imobiliários não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, a Classe pode vir a ser afetada adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos Ativos Imobiliários e afetar adversamente a rentabilidade da Classe;

16.16. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;

16.17. Risco de contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe;

16.18. Risco tributário. Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. 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 quando da realização do investimento na Classe;

16.19. Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas. Não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas da Classe, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos Cotistas;

16.20. Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas da Classe, os Cotistas



incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída; e

16.21. Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe é fechada e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação na Classe no momento e nas condições que desejar.



DEFINIÇÕES

<u>“1ª Emissão”</u>	Significa a 1ª emissão de Cotas do Fundo.
<u>“Administradora”</u>	significa a HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA , com sede e foro na Cidade de Curitiba, PR, na Avenida Água Verde, 1413, Loja 801, Andar 08, Condomínio Podolan Água Verde, Água Verde, CEP 80620- 200, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 39.669.186/0001- 01, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários pela CVM de acordo com o Ato Declaratório nº 19.131, de 1 de outubro de 2021, ou quem venha a substituí-la.
<u>“Anexo Normativo III”</u>	Significa o Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.
<u>“Assembleia de Cotistas”</u>	Significa a Assembleia Especial de Cotistas ou a Assembleia Geral de Cotistas, sem distinção.
<u>“Assembleia Especial de Cotistas”</u>	Significa a assembleia para a qual são convocados somente os Cotistas de determinada Classe.
<u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u>	Significa a assembleia para a qual são convocados todos os Cotistas do Fundo.
<u>“Ativos Financeiros”</u>	Significam os ativos de renda fixa que poderão integrar a carteira do Fundo.
<u>“Ativos Imobiliários”</u>	Significam os ativos imobiliários listados na Cláusula 2.1 do Anexo I ao Regulamento.
<u>“Auditor Independente”</u>	Significa a empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo e à Classe.



“ <u>B3</u> ”	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“ <u>BACEN</u> ”	Significa o Banco Central do Brasil.
“ <u>Boletim De Subscrição</u> ”	Documento firmado pelo Cotista no qual são especificadas as condições da subscrição e integralização das Cotas.
“ <u>Capital Integralizado</u> ”	O valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo.
“ <u>Capital Máximo Autorizado</u> ”	O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo, autorizado a Instituição Administradora conforme solicitado prévia e expressamente pelo Gestor.
“ <u>Chamadas de Capital</u> ”	Significam as chamadas de capital.
“ <u>Classe</u> ”	É a classe única do Fundo, denominada CLASSE ÚNICA DO POXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.
“ <u>CNPJ</u> ”	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Comitê de Investimento</u> ”	Significa o Comitê de Investimento do Fundo, com funcionamento disciplinado no Capítulo VII ao Anexo I ao Regulamento.
“ <u>Consultor Imobiliário</u> ”	ERV SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA. , com sede na cidade de Aracaju, Estado do Sergipe, na Av. Pedro Paes de Azevedo, 130, Salgado Filho, CEP 49020-450, inscrita no CNPJ/ ME - MF sob o nº 23.990.759/0001-64, empresa especializada em consultoria imobiliária atuante na administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio do Fundo, conforme aplicável.

<u>“Conflito de Interesse”</u>	Significam as situações de potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário a Classe e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe, e/ou a Classe e o representante de cotistas, e/ou a Classe e o empreendedor.
<u>“Contrato de Consultoria Imobiliária”</u>	Significa o contrato a ser firmado entre o Fundo e a Consultoria Imobiliária, de forma a estabelecer os termos e condições da prestação de serviços de consultoria especializada à Classe.
“Contrato de Gestão”	O “Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Poxim — Fundo de Investimento Imobiliário — FII e Outras Avenças”, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência da Administradora.
<u>“Cotas”</u>	Significam todas as cotas de emissão da Classe.
<u>“Cotistas”</u>	Todos e quaisquer detentores de cotas do Fundo.
<u>“Cotista Inadimplente”</u>	Significa o cotista inadimplente.
<u>“Custodiante”</u>	HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA , com sede e foro na Cidade de Curitiba, PR, na Avenida Água Verde, 1413, Loja 801, Andar 08, Condomínio Podolan Água Verde, Água Verde, CEP 80620- 200, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 39.669.186/0001- 01, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários pela CVM de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 18.913, de 16 de julho de 2021.
<u>“CVM”</u>	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data da 1ª Integralização de Cotas”</u>	Significa a data da primeira integralização de Cotas



“Data de Cálculo”	Significa qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas aos Cotistas.
“Data de Emissão”	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”	Significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“Direitos Reais”	Quaisquer direitos reais relacionados aos Imóveis.
“ <u>Direito de Preferência</u> ”	Significa o direito de preferência que será outorgado aos Cotistas da Classe na subscrição de novas Cotas emitidas.
“Distribuidor”	A Administradora exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.
“ <u>Disponibilidades</u> ”	Significam a soma algébrica de todos os valores em caixa e do Ativos Financeiros.
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”	Significam os custos e despesas descritos de responsabilidade do Fundo, nos termos do da Artigo 58 Cláusula 5.1 deste Regulamento.
“ <u>Exigibilidades</u> ”	Significam as obrigações e Encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes e outros passivos.
“ <u>Fundo</u> ”	Significa o POXIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.
“ <u>Gestor</u> ”	É a TERCON INVESTIMENTOS LTDA. , com sede na Rua Américo Brasiliense, 1765, conjuntos 31/32, CEP 04715-005, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ nº

	09.121.454/0001-95, autorizada pela CVM para o exercício profissional de gestão de carteira de fundos de investimento, por meio do Ato Declaratório nº 9.815, de 28 de abril de 2008, ou quem venha a substituí-la, a qual realizará a gestão da carteira da Classe na qualidade de Prestador de Serviço Essencial.
<u>“IGP-M”</u>	Significa o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<u>“Imóveis”</u>	Terrenos sem edificações e/ou imóveis de natureza comercial, incluindo, mas não se limitando a (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais; e (ii) centros de distribuição e logísticos, que integram e integrarão o patrimônio do Fundo.
<u>“Imóvel Alvo”</u>	Imóvel representado por uma área de terra medindo 312.000,00m ² , tendo suas medidas extraídas da descrição apresentada na matrícula nº 33.520 do Cartório da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Nossa Senhora do Socorro, do Estado do Sergipe. O imóvel possui uma área construída de 28.873,74 m ² .
<u>“Instrução CVM 516”</u>	Significa a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2009, conforme alterada.
<u>“Investidores Qualificados”</u>	Significa todos os investidores profissionais listados no artigo 12 da Resolução CVM nº 30.
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Significa todos os investidores profissionais listados no artigo 11 da Resolução CVM 30.
<u>“IPCA”</u>	Significa o Índice de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<u>“Laudo de Avaliação”</u>	Laudo de avaliação dos Imóveis ou outros ativos compreendidos nos Ativos Alvo, que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Imóveis, bens e



	direitos. Com relação ao Imóvel Alvo, foi realizado em 14 de janeiro de 2022, laudo técnico pela empresa SGL Avaliações, Perícias e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 03.463.299/0001-09.
<u>“Lei nº 8.668/93”</u>	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Lei nº 9.779/99”</u>	Significa a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<u>“Lei nº 11.033/04”</u>	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>“MDA”</u>	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos.
<u>“Montante Mínimo da Oferta”</u>	Significa o montante mínimo da oferta das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, do Anexo I ao presente Regulamento.
<u>“Patrimônio Líquido”</u>	Significa o patrimônio líquido do Fundo, nos termos da Cláusula 9.1 do Anexo I ao Regulamento.
<u>“Participações Societárias”</u>	Participação societária detida, direta ou indiretamente, pelo Fundo nas Sociedades Investidas.
<u>“Pessoas Ligadas”</u>	Significa o disposto na Cláusula 6.1.2 do Anexo I ao Regulamento.
<u>“Política de Investimento”</u>	Significa a política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos do Anexo I ao Regulamento.
<u>“Prazo de Duração da Classe”</u>	Significa o prazo de duração da Classe definido na Cláusula 1.1 do Anexo I ao Regulamento.
<u>“Prazo de Duração do Fundo”</u>	Significa o prazo de duração do Fundo definido na Cláusula 1.1 da parte geral do Regulamento.
<u>“Prestadores de Serviços Essenciais”</u>	Significa, conjuntamente, a Administradora e o Gestor.



<u>“Regulamento”</u>	Significa o Regulamento do Fundo e seus Anexos;
“Representante dos Cotistas”	Significa os Representantes não remunerados para exercer as funções de fiscalização dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.
“Reserva de Contingência”	Reserva para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.
“Resolução CVM 30”	Significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 160”</u>	Significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 175”</u>	significa a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
<u>“Resultado da Classe”</u>	Significa o disposto na Cláusula 10.1.1 do Anexo I ao Regulamento.
“Sociedades Investidas”	Sociedades enquadradas como Ativos Alvo nas quais o Fundo poderá deter Participação Societária.
<u>“Taxa de Administração”</u>	É a taxa a que fará jus a Administradora pela execução de seus serviços.
<u>“Taxa do Consultor Especializada”</u>	É a taxa a que fará jus ao Consultor Especializado pela execução de seus serviços.
<u>“Taxa de Gestão”</u>	É a taxa a que fará jus o Gestor pela execução de seus serviços.
“Valor da Cota”	O valor das Cota do Fundo é referente à divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número da Cota em circulação.