

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO URCA PRIME RENDA FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ Nº 34.508.872/0001-87

REALIZADA EM 20 DE JUNHO DE 2025

Por este instrumento particular, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.508.872/0001-87 ("Fundo"), **RESOLVE:**

- (i) Alterar o Regulamento do Fundo ("Regulamento") a fim de adaptá-lo aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("CVM 175"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, no que já for aplicável, **sem alteração** do objetivo e política de investimento e das taxas remuneratórias do Fundo, com destaque para as seguintes alterações, que são estruturais e não implicam alteração das características específicas do Fundo, sem prejuízo das demais alterações necessárias à adaptação à CVM 175, conforme descritas no Regulamento:
 - a) Em razão da nova estrutura prevista na regulamentação, o Fundo passará a ser denominado URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, e contará com uma única classe, denominada URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe"); e
 - b) Conforme previsto no Regulamento, a responsabilidade dos cotistas passará a ser limitada ao valor por eles subscrito no Fundo, de modo que à denominação da Classe foi acrescido o sufixo "Responsabilidade Limitada"
- (ii) Consolidar no Regulamento a alteração prevista neste Instrumento, de forma que a nova versão do Regulamento passará a vigor a partir de 20 de junho de 2025, na forma do Anexo I.



Quando não aqui expressamente definidos, os termos utilizados neste instrumento terão o mesmo significado a eles atribuído no Regulamento.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 1 (uma) via digital, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada ("MP 2.200"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, do Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), instituída pelo Governo Federal por meio da MP 2.200.

Quando não aqui expressamente definidos, os termos utilizados neste instrumento terão o mesmo significado a eles atribuído no Regulamento.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

ANEXO I – REGULAMENTO



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

REGULAMENTO DO

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF n.º 34.508.872/0001-87

SUMÁRIO

CAPÍTULO I.	DO FUNDO	4
CAPÍTULO II. IDENTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.		4
CAPÍTULO III. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS E PARÂMETROS DE AFERIÇÃO.		5
III.1)	OBRIGAÇÕES E PODERES DA ADMINISTRADORA	7
III.2)	PODERES E OBRIGAÇÕES DA GESTORA	10
III.3)	GESTÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS.	13
III.4)	SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS	14
III.5)	CONSULTOR ESPECIALIZADO	15
III.6)	AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	15
III.7)	CONSTITUIÇÃO DE CONSELHOS CONSULTIVOS E COMITÊS	15
CAPÍTULO IV. CLASSE, SUBCLASSE(S) E SÉRIE(S) DAS COTAS.		16
CAPÍTULO V. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO		17
V.1)	DESPESAS E ENCARGOS	17
CAPÍTULO VI. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO.		19
CAPÍTULO VII. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS....		19
CAPÍTULO VIII. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS		19
VIII.1)	COMPETÊNCIA	19
VIII.2)	CONVOCAÇÃO E INSTALAÇÃO	21
VIII.3)	DELIBERAÇÕES E DIREITO DE VOTO	22
VIII.4)	CONSULTA FORMAL	25
CAPÍTULO IX. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO		25
CAPÍTULO X. DISPOSIÇÕES FINAIS		25

ANEXO I – CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO..... 27

CAPÍTULO I. PÚBLICO-ALVO..... 27

CAPÍTULO II. NÚMERO DE COTAS DO PATRIMÔNIO INICIAL; DIVISÃO EM SUBCLASSES; CAPITAL AUTORIZADO; DIREITO DE PREFERÊNCIA..... 27

CAPÍTULO III. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS..... 27

CAPÍTULO IV. REGIME DA CLASSE - FECHADO..... 28

CAPÍTULO V. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE..... 28

CAPÍTULO VI. CATEGORIA DA CLASSE ÚNICA E OBJETO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS. 28

CAPÍTULO VII. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS..... 28

VII.1) DESCRIÇÃO DO OBJETIVO FUNDAMENTAL DOS INVESTIMENTOS A SEREM REALIZADOS..... 28

VII.2) OPERAÇÕES AUTORIZADAS A SEREM REALIZADAS PELA ADMINISTRADORA OU GESTORA SEM NECESSIDADE DE PRÉVIA AUTORIZAÇÃO PELOS COTISTAS..... 28

VII.3) ATIVOS QUE PODEM COMPOR O PATRIMÔNIO E OS REQUISITOS DE DIVERSIFICAÇÃO DE INVESTIMENTOS..... 29

VII.4) POSSIBILIDADE DE REALIZAR OPERAÇÕES COM DERIVATIVOS PARA FINS DE PROTEÇÃO PATRIMONIAL..... 31

VII.5) POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS GRAVADOS COM ÔNUS REAIS. 31

VII.6) LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DAS ÁREAS EM QUE A CLASSE DE COTAS PODE ADQUIRIR IMÓVEIS OU DIREITOS A ELES RELACIONADOS.31

CAPÍTULO VIII. EMISSÕES DE COTAS..... 31

VIII.1) INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS..... 34

VIII.2) DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA 34

CAPÍTULO IX. PROCEDIMENTO DE AMORTIZAÇÃO..... 35

CAPÍTULO X. TAXA MÁXIMA DE DISTRIBUIÇÃO..... 35

CAPÍTULO XI. TAXA DE INGRESSO.....	35
CAPÍTULO XII. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, PRAZOS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO. 35	
CAPÍTULO XIII. COMUNICAÇÃO E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	36
CAPÍTULO XIV. PROCEDIMENTO PARA MANIFESTAÇÃO DE VONTADE DOS COTISTAS. 40	
CAPÍTULO XV. VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO PELO ADMINISTRADOR.....	41
CAPÍTULO XVI. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	42
CAPÍTULO XVII. TAXA DE GESTÃO.....	43
CAPÍTULO XVIII. TAXA DE PERFORMANCE	44
CAPÍTULO XIX. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA QUANTO À CLASSE DE COTAS.....	45
CAPÍTULO XX. ASSEMBLEIA DE COTISTAS	49
CAPÍTULO XXI. REPRESENTANTE DE COTISTAS - NÚMERO MÁXIMO DE REPRESENTANTES DE COTISTAS A SEREM ELEITOS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS E PRAZO DE MANDATO.....	50
CAPÍTULO XXII. CRITÉRIO PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS POR UM MESMO INVESTIDOR. 52	
CAPÍTULO XXIII. PERCENTUAL MÁXIMO DE COTAS QUE O INCORPORADOR, CONSTRUTOR E SÓCIOS DE UM DETERMINADO EMPREENDIMENTO QUE COMPOÑHA O PATRIMÔNIO DA CLASSE DE COTAS PODERÁ SUBSCREVER OU ADQUIRIR NO MERCADO E CONSEQUÊNCIAS TRIBUTÁRIAS.....	52
CAPÍTULO XXIV. PRAZO MÁXIMO PARA INTEGRALIZAÇÃO DE BENS E DIREITOS ORIUNDOS DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS.	52
CAPÍTULO XXV. PROCEDIMENTO DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE.	52
CAPÍTULO XXVI. MEDIDAS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO E COTISTAS.....	54
CAPÍTULO XXVII. DISPOSIÇÕES FINAIS.....	54

PARTE GERAL

CAPÍTULO I. DO FUNDO

Artigo 1 O **URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um Fundo de Investimento constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, enquadrado na categoria de Fundo de Investimento Imobiliário, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis ("Fundo").

Parágrafo Único. Os termos iniciados por letra maiúscula estipulados no capítulo Definições constante ao final deste Regulamento se aplicarão a este Regulamento e ao seu Anexo Descritivo.

Artigo 2 O Fundo é fechado e constituído por classe única de cotas ("Classe Única de Cotas" ou simplesmente "Classe Única").

CAPÍTULO II. IDENTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.

Artigo 3 O Fundo possui os seguintes Prestadores de Serviços:

(i) Prestadores de Serviços Essenciais:

a. "Administradora": VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para o regular exercício profissional da atividade, nos termos do Ato Declaratório n.º 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administradora");

b. Gestora: URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Rua Urussuí, n.º 125. Sala 101 e 102, Itaim Bibi, CEP 04542-050, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 31.818.879/0001-07, devidamente autorizada pela CVM para o regular exercício profissional da atividade, nos termos do Ato Declaratório n.º 17.317, de 12 de agosto de 2019 ("Gestora");

(ii) Demais Prestadores de Serviços:

a. "Custodiante": VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para o regular exercício profissional da atividade, nos termos do Ato Declaratório n.º 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Custodiante"); e

b. “Escriturador”: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para o regular exercício profissional da atividade, nos termos do Ato Declaratório n.º 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Escriturador”).

Artigo 4 O funcionamento do Fundo se materializa por meio da atuação dos Prestadores de Serviços Essenciais e terceiros por eles contratados, por escrito, em nome do Fundo.

Artigo 5 A contratação de terceiros por Prestador de Serviço Essencial deve contar com prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo o Prestador de Serviços Essencial figurar no contrato como interveniente anuente.

Artigo 6 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM 175, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento.

CAPÍTULO III. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS E PARÂMETROS DE AFERIÇÃO.

Artigo 7 Os Prestadores de Serviços do Fundo respondem perante a CVM nas suas respectivas esferas de atuação por seus próprios atos e omissões contrários à Lei, ao presente Regulamento, à Resolução CVM 175 e demais normativos vigentes, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, no bojo de suas atribuições estabelecidas neste Regulamento e no âmbito das competências delimitadas pela Resolução CVM 175.

Parágrafo Primeiro. Os Prestadores de Serviços que eventualmente prestem serviços ao Fundo não são solidários entre si e a responsabilidade destes estará limitada ao cumprimento de suas obrigações previstas neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços, na forma expressamente autorizada pelo Artigo 1.368-D, II do Código Civil.

Parágrafo Segundo. O Fundo responde diretamente pelas obrigações legais e contratuais por ele assumidas, e os Prestadores de Serviços contratados pelo Fundo não respondem por essas obrigações, mas respondem pelos prejuízos que eventualmente causarem quando procederem com dolo ou má-fé, na forma do Artigo 1.368-E do Código Civil.

Artigo 8 Os Prestadores de Serviços, nas suas respectivas esferas de atuação, estão obrigados a adotar as seguintes normas de conduta:

- (i) exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo e suas Classes de Cotas, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do Fundo e de suas Classes, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;

(ii) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio e das atividades da Classe Única de Cotas, ressalvado o que dispuser a política relativa ao exercício de direito de voto; e

(iii) empregar, na defesa dos direitos do Cotista, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis.

Parágrafo Único. Os Prestadores de Serviços devem transferir à Classe Única de Cotas qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 9 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo, em relação a qualquer Classe:

(i) receber depósito em conta corrente;

(ii) conceder créditos, sob qualquer modalidade, utilizando os recursos das Cotas, incluindo o adiantamento de rendas futuras a Cotistas;

(iii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses; (a) de empréstimo contraído pela Gestora em nome da Classe Única de Cotas para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe Única ou para garantir a continuidade de suas operações; (b) de verificação que o Fundo se encontra com patrimônio líquido negativo e, neste caso, contrair empréstimo pela Classe Única de Cotas exclusivamente para cobrir o patrimônio líquido negativo; ou, ainda, (c) em função da existência de regramento específico aplicável ao Fundo;

(iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas por qualquer Classe do Fundo;

(v) aplicar no exterior os recursos captados no país;

(vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

(vii) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;

(viii) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

(ix) utilizar recursos de qualquer Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas;

- (x) praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas eventuais doações que o Fundo esteja autorizado a realizar nos termos deste Regulamento e caso seja aprovado que parcela de Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso, seja destinada a doações para entidades sem fins lucrativos, a serem efetuadas diretamente pelo Fundo, para uso em programas, projetos e finalidades de interesse público, desde que as referidas entidades possuam demonstrações contábeis anualmente auditadas por Auditor Independente registrado na CVM;
- (xi) receber qualquer remuneração benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência nas tomadas de decisão;
- (xii) o repasse de informação relevante ainda não divulgada a que se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe como Prestador de Serviços Essencial do Fundo;
- (xiii) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única de Cotas;
- (xiv) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Regulamento ou na Resolução CVM 175;
- (xv) 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;
- (xvi) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, realizar operações de Classe Única de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (a) a Classe Única de Cotas e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, (b) a Classe Única de Cotas e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe Única de Cotas; (c) a Classe Única de Cotas e o representante de Cotistas; e (d) a Classe Única de Cotas e o empreendedor; e
- (xvii) 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, ressalvado o investimento em Outros Ativos, na forma deste Regulamento.

III.1) OBRIGAÇÕES E PODERES DA ADMINISTRADORA

Artigo 10 A Administradora, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação, excetuados atos e poderes expressamente atribuídos à Gestora por este Regulamento ou pela regulamentação aplicável.

Artigo 11 Em virtude de o Fundo ser um Fundo de Investimento Imobiliário, a administração do Fundo poderá ser exercida, exclusivamente, por bancos comerciais, bancos múltiplos com carteira de investimento ou carteira de crédito imobiliário, bancos de investimento, sociedades corretoras ou sociedades distribuidoras de valores mobiliários, sociedades de crédito imobiliário, caixas econômicas e companhias hipotecárias, na forma estipulada pela Lei n.º 8.668/93.

Parágrafo Único. A Administradora é instituição financeira participante aderente ao FATCA com Global Intermediary Identification Number ("GIIN") HL73EA.00000.LE.076.

Artigo 12 A administração do Fundo deve ficar sob a supervisão e responsabilidade direta de um diretor estatutário da Administradora, especialmente indicado para esse fim.

Artigo 13 Incluem-se entre as obrigações da Administradora contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- (i) tesouraria, controle e processamento dos ativos;
- (ii) escrituração de Cotas; e
- (iii) Auditoria Independente.

Artigo 14 Caso a Administradora do Fundo seja instituição financeira ou instituição de pagamento autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, não precisa contratar os serviços de tesouraria, controle e processamento de ativos quando forem executados pelo seu administrador, que neste caso fica autorizado automaticamente para a sua prestação, devendo a remuneração por tais serviços estar obrigatoriamente incluída na Taxa de Administração, sendo vedada a cobrança pela Administradora de quaisquer valores adicionais do Fundo a tais títulos.

Artigo 15 A Administradora habilitada e autorizada pela CVM a prestar o serviço de escrituração de cotas pode prestar o referido serviço para os fundos que administra, devendo a remuneração por tal serviço estar obrigatoriamente incluída na Taxa de Administração, sendo vedada a cobrança pela Administradora de quaisquer valores adicionais do Fundo a tais títulos.

Artigo 16 A Administradora poderá contratar outros serviços em benefício da Classe Única de Cotas que não estejam citados no Artigo 13, observado que, nesse caso:

- (i) a contratação não ocorrerá em nome do Fundo, salvo previsão no Regulamento ou aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso; 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 CVM, a Administradora deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

Artigo 17 Incluem-se adicionalmente entre as obrigações da Administradora, além das demais previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentação específica:

- (i) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) o registro de Cotistas; (b) os livros de registro de atas das assembleias gerais; (c) o livro ou lista de presença de Cotistas; (d) os pareceres do Auditor Independente; e (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
- (ii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas da Classe Única em mercado organizado;

- (iii) 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;
- (iv) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe Única de Cotas;
- (v) 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 de suas respectivas Classes de Cotas;
- (vi) manter serviço de atendimento ao Cotista responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, nos termos do Regulamento;
- (vii) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;
- (viii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas;
- (ix) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (x) diligenciar o recebimento dos rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (xi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição, que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (xii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- (xiii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (viii) até o término do procedimento;
- (xiv) manter atualizada junto à CVM a lista de Prestadores de Serviços contratados pelo Fundo;
- (xv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelos demais Prestadores de Serviços e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;
- (xvi) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente;
- (xvii) observar as disposições constantes deste Regulamento; e
- (xviii) cumprir as deliberações da Assembleias de Cotistas.

Artigo 18 O serviço ao atendimento ao Cotista deve ser subordinado: (i) diretamente ao diretor da Administradora responsável perante a CVM pela administração do Fundo; (ii) alternativamente, a outro diretor especialmente indicado à CVM para essa função pela Administradora; ou (iii) a um diretor indicado pela instituição responsável pela distribuição de Cotas ou pela Gestora.

Artigo 19 Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

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

Artigo 20 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo ou Classe Única de Cotas e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único. A Administradora deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. São exemplos de violação do dever de lealdade da Administradora:

- (i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- (ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- (iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir;
- (iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas

III.2) PODERES E OBRIGAÇÕES DA GESTORA

Artigo 21 A Gestora, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

Artigo 22 Inclui-se entre as obrigações da Gestora contratar, em nome do Fundo ou da Classe Única de Cotas, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- (i) intermediação de operações para a carteira de ativos;
- (ii) distribuição de Cotas;

- (iii) consultoria de investimentos;
- (iv) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito;
- (v) cogestão da carteira de ativos;
- (vi) originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários e Outros Ativos para o Fundo;
- (vii) gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
- (viii) monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;
- (ix) execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo;
- (x) elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;
- (xi) elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
- (xii) realização de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o capital autorizado; e
- (xiii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo.

Parágrafo Único. Caberá à Gestora a decisão sobre aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuídos aos Cotistas) em Outros Ativos.

Artigo 23 A Gestora e a Administradora podem prestar os serviços de que tratam os incisos “i” e “ii” do Artigo 22, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

Artigo 24 O Fundo poderá contratar a prestação de serviço de consultoria de investimentos, conforme venha a ser definido no Anexo Descritivo da Classe Única de Cotas ou conforme venha a ser posteriormente deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 25 O Fundo fica dispensado da contratação de classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito (*rating*), salvo se houver posterior deliberação em sentido diverso da respectiva Classe Única.

Artigo 26 O Fundo poderá contratar a prestação de serviço de formação de mercado, conforme venha a ser definido no Anexo Descritivo da Classe Única de Cotas ou conforme venha a ser posteriormente deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 27 O Fundo poderá contratar a prestação de serviço de cogestão da carteira de ativos, conforme venha a ser definido no Anexo Descritivo da Classe Única de Cotas ou conforme venha a ser posteriormente deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas, observado que tal hipótese não poderá haver majoração da Taxa de Gestão paga pelo Fundo, devendo a cogestora ser remunerada com parcela da Taxa de Gestão existente, salvo se aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 28 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.

Artigo 29 A Gestora poderá contratar outros serviços em benefício da Classe Única de Cotas que não estejam previstos no Artigo 22, observado que, nesse caso:

- (i) a contratação não ocorrerá em nome do Fundo, salvo previsão no Regulamento ou aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso; 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 CVM, a Gestora deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

Artigo 30 A Gestora possui as seguintes obrigações, além das demais previstas na Resolução CVM 175/2022 e em regulamentação específica:

- (i) negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, representando a Classe Única de Cotas;
- (ii) observar os limites de composição e concentração de carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecidos na Resolução CVM 175/2022;
- (iii) exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pela Classe Única, realizando todas as ações necessárias para tal exercício;
- (iv) informar à Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em Prestador de Serviços por ele contratado;
- (v) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe Única para utilização pelos Distribuidores, às suas expensas, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;
- (vi) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe Única de Cotas;
- (vii) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- (viii) observar as disposições constantes deste Regulamento;
- (ix) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

- (x) informar aos distribuidores, no âmbito de qualquer oferta pública de Cotas do Fundo, qualquer alteração que ocorra na Classe objeto de distribuição, especialmente se decorrente da mudança do Regulamento, hipótese em que a Gestora deve imediatamente enviar o material de divulgação atualizado aos distribuidores contratados para que o substituam.

Artigo 31 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo ou Classe Única de Cotas e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

III.3) GESTÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS.

Artigo 32 A Gestora, no âmbito das atividades de gestão da carteira de ativos da Classe Única, será a responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe Única em ativos, competindo-lhe negociar, gerir e acompanhar, em nome da Classe Única, a integralidade dos Ativos que comporão o patrimônio da Classe Única de Cotas, de acordo com a sua respectiva Política de Investimento, devendo observar ainda as restrições impostas por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, bem como as previstas pela Lei n.º 8.668/93, pela Resolução CVM 175/2022 e pelos demais atos normativos da CVM que regem a atividade de gestão de recursos de terceiros, bem como que sejam aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Artigo 33 A Gestora é responsável pela observância dos limites de composição e concentração de carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecidos na Resolução CVM 175 e neste Regulamento. Quando da realização de operações em nome da Classe Única de Cotas, a Gestora deve avaliar seus efeitos para fins de observância da carteira de ativos aos limites acima referidos.

Artigo 34 É de competência da Gestora negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a natureza destes, representando, para esta finalidade, a Classe Única de Cotas do Fundo que venha a ser afetada.

Artigo 35 A Gestora poderá utilizar os Ativos da Classe Única na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco no âmbito dos investimentos da Classe Única, observado que caso a Classe Única de Cotas seja destinada ao público em geral, a retenção de risco aqui referida deve ser previamente autorizada pela Assembleia Geral de Cotistas e, também, contar com alerta em destaque no material de divulgação.

Artigo 36 É vedado à Classe Única a aplicação em cotas de classes de fundos de investimento que nele invistam.

Artigo 37 A Gestora deve encaminhar à Administradora, nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome da Classe Única de Cotas.

Artigo 38 A Gestora não está sujeita às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira e concentração de risco definidos neste Regulamento e na Resolução CVM 175 quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

Parágrafo Primeiro. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo o gestor deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.

Parágrafo Segundo. A Gestora deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.

III.4) SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 39 Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de:

- (i) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM;
- (ii) renúncia, mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM; ou
- (iii) destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 40 Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da Assembleia a Cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Artigo 41 Na hipótese de renúncia, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

Artigo 42 Na hipótese de renúncia, o Prestador de Serviços Essenciais deve permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da renúncia.

Artigo 43 Caso o Prestador de Serviços Essenciais não seja substituído no prazo acima, o Fundo deverá ser liquidado, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Artigo 44 No caso de descredenciamento de Prestador de Serviços Essenciais, a superintendência competente da CVM poderá nomear Administradora ou Gestora temporários, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas de que trata o *caput*.

Artigo 45 Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo deve ser liquidado, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Artigo 46 No caso de alteração de Prestador de Serviços Essenciais, a Administradora ou a Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação necessária, conforme previsto na Resolução CVM 175/2022, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

Artigo 47 O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

III.5) CONSULTOR ESPECIALIZADO

Artigo 48 A Administradora poderá contratar em nome do Fundo consultor especializado com o objetivo de prestar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos.

Artigo 49 É vedado ao consultor especializado o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

Artigo 50 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

III.6) AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Artigo 51 Caso o Fundo contrate agência de classificação de risco de crédito para avaliar a Classe Única de Cotas:

- (i) o contrato deve conter cláusula obrigando a agência de classificação de risco de crédito a divulgar, imediatamente, em sua página na rede mundial de computadores e, sendo obrigatória a apresentação, ao final desse período, de relatório comunicar à CVM, à Gestora e à Administradora qualquer alteração da classificação, ou a rescisão do contrato;
- (ii) na hipótese acima, a Administradora deve, imediatamente, divulgar fato relevante ao mercado; e
- (iii) as informações fornecidas à agência de classificação de risco de crédito devem abranger, no mínimo, aquelas fornecidas aos Cotistas.

Artigo 52 A rescisão do contrato firmado com agência de classificação de risco de crédito somente é admitida mediante a observância de período de carência de 180 (cento e oitenta) dias, sendo obrigatória a apresentação, ao final desse período, de relatório de classificação de risco elaborado pela mesma agência.

Artigo 53 Caso a rescisão do contrato firmado com agência de classificação de risco de crédito ocorra por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, o prazo referido no Artigo acima será de 90 (noventa) dias.

III.7) CONSTITUIÇÃO DE CONSELHOS CONSULTIVOS E COMITÊS

Artigo 54 Sem prejuízo das responsabilidades dos Prestadores de Serviço do Fundo, por iniciativa dos Cotistas ou de qualquer um dos Prestadores de Serviços Essenciais, poderão vir a ser constituídos conselhos consultivos, comitês técnicos ou de investimentos, os quais não poderão ser remunerados pelo Fundo, salvo na hipótese prevista no Artigo 66, item (xxiii) deste Regulamento.

Artigo 55 Caso os conselhos consultivos, comitês técnicos ou de investimentos sejam constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial, os membros do conselho ou comitê poderão ser remunerados com parcela da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

Artigo 56 Caso os conselhos consultivos, comitês técnicos ou de investimentos tenham sido constituídos com o objetivo de fiscalizar ou supervisionar as atividades exercidas pelos Prestador de Serviços Essenciais, a remuneração dos membros do conselho ou comitê poderão constituir Encargos do Fundo.

CAPÍTULO IV. CLASSE, SUBCLASSE(S) E SÉRIE(S) DAS COTAS.

Artigo 57 As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações do patrimônio da Classe Única de Cotas, conferindo os direitos e as obrigações aos Cotistas conforme previstos neste Regulamento.

Artigo 58 O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas da Classe Única de Cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização e remuneração, amortização e resgates descritos neste Regulamento, bem como no respectivo Anexo Descritivo da Classe Única.

Artigo 59 O valor das Cotas da Classe Única resulta da divisão do valor do patrimônio líquido da Classe pelo número de Cotistas da mesma Classe.

Artigo 60 Na emissão de novas Cotas da(s) Classe(s) será utilizado: (i) caso a emissão seja aprovada pelos Cotistas reunidos Assembleia, o valor definido ou calculado conforme definido na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela emissão; ou (ii) caso a emissão seja aprovada pela Administradora em conjunto com a Gestora em razão da existência no Anexo Descritivo da Classe de Cotas de valor de Capital Autorizado, o valor definido pela Administradora em conjunto com a Gestora conforme os critérios objetivamente estipulados no respectivo Anexo Descritivo da Classe Única deste Regulamento.

Artigo 61 A Administradora ou o Escriturador são responsáveis pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, no registro de Cotistas do Fundo.

Artigo 62 Sem prejuízo da portabilidade das Cotas pelos Cotistas, as Cotas e seus direitos de subscrição podem ser transferidos, por meio de termo de cessão e transferência ou por meio de negociação em mercado organizado.

Artigo 63 A transferência de titularidade das Cotas ficará condicionada à verificação, pela Administradora, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM 175/2022 e demais regulamentações específicas, incluindo especialmente, mas sem limitação, as regras e procedimentos estipulados na Resolução CVM 30/2021.

Artigo 64 Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao Intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, na Resolução CVM 175/2022 e demais regulamentações específicas incluindo especialmente, mas sem limitação, as regras e procedimentos estipulados na Resolução CVM 30/2021.

Artigo 65 Caso a Classe Única de Cotas mantenha, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos deve ser imediatamente liquidada pela Administradora.

CAPÍTULO V. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

V.1) DESPESAS E ENCARGOS

Artigo 66 Constituem despesas das Cotas do Fundo as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pela Administradora:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas neste Regulamento;
- (iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) despesas com avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores;
- (vi) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (vii) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (viii) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (x) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (xi) despesas com a realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xii) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da qualquer uma das Classes;
- (xiii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (xiv) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;

- (xv) as despesas inerentes à: (a) distribuição primária de Cotas; e (b) admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (xvi) *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 índice;
- (xvii) Taxa de Administração e de Taxa de Gestão;
- (xviii) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, Taxa de Performance ou Taxa de Gestão;
- (xix) Taxa Máxima de Distribuição;
- (xx) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome de Classe Única de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas neste Regulamento e em demais atos normativos expedidos pela CVM;
- (xxi) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da universalidade das Cotas do Fundo ou em nome de Classe Única de Cotas;
- (xxii) contratação da agência de classificação de risco de crédito;
- (xxiii) a remuneração de membros do comitê constituído com o objetivo de fiscalizar ou supervisionar as atividades exercidas pelos Prestadores de Serviços Essenciais;
- (xxiv) Taxa de Performance;
- (xxv) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio da Classe Única de Cotas;
- (xxvi) honorários e despesas relacionadas às atividades de: (a) consultoria especializada, e (b) empresa especializada para administrar locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe Única de Cotas;
- (xxvii) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- (xxviii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xxix) gastos necessários à manutenção, conservação e reparo de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (xxx) honorários e despesas relacionadas aos representantes de Cotistas.

Artigo 67 Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Prestador de Serviços Essencial que as tiver contratado, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 68 Exceto os prestadores de serviços cuja contratação pode ser realizada e paga diretamente pelo Fundo, conforme o disposto no Artigo 66, cumpre aos Prestadores de Serviços Essenciais zelar para que as despesas com a contratação de terceiros prestadores de serviços que venham a ser por eles contratados não excedam o montante total, conforme o caso, dos valores da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, correndo o pagamento de qualquer despesa que ultrapasse esse limite às expensas da Administradora ou da Gestora, conforme o caso.

Artigo 69 Os encargos relacionados à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado devem ser arcados pelos subscritores das Cotas que serão admitidas à negociação.

Artigo 70 A Administradora e a Gestora podem realizar o pagamento de prestadores de serviços do Fundo contratados por qualquer destes, com parcelas da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, respectivamente, quando essas remunerações não forem imputáveis diretamente ao Fundo na forma da Resolução CVM 175 ou cuja contratação pelo Fundo não tenha sido previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou Taxa de Gestão, conforme o caso.

Artigo 71 O disposto no Artigo 66 acima em nada afasta ou reduz a limitação de responsabilidade dos Cotistas, que não serão responsáveis pelas obrigações da Classe Única, estando a responsabilidade dos Cotistas limitada aos valores por eles subscritos, na forma expressamente autorizada pelo Artigo 1.368-D, I do Código Civil, bem como pelo Artigo 18 da Resolução CVM 175.

CAPÍTULO VI. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO.

Artigo 72 O Fundo terá prazo indeterminado de duração. Somente os Cotistas poderão alterar o prazo indeterminado de duração do Fundo, mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO VII. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Artigo 73 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano ("Exercício Social"), quando serão levantadas as demonstrações contábeis do Fundo, bem como da Classe Única de Cotas, relativas ao mesmo período findo.

Artigo 74 A escrituração contábil da Classe Única de Cotas, suas contas e demonstrações contábeis, serão segregadas das demonstrações contábeis dos Prestadores de Serviços Essenciais.

Artigo 75 As demonstrações contábeis serão compostas pelo balanço patrimonial, demonstrativo do resultado do exercício e demonstrativo de fluxo de caixa, inexistindo obrigação de levantar demonstrações contábeis consolidadas.

Artigo 76 As demonstrações contábeis do Fundo de Cotas serão auditadas anualmente por Auditor Independente.

Artigo 77 A elaboração e a divulgação das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe Única de Cotas devem observar as regras específicas editadas pela CVM.

CAPÍTULO VIII. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

VIII.1) COMPETÊNCIA

Artigo 78 Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Fundo;
- (ii) a substituição de qualquer Prestador de Serviço Essencial do Fundo, sem prejuízo do estabelecido no Artigo 79 abaixo;
- (iii) a emissão de novas Cotas do, observada a possibilidade de emissão de novas Cotas por decisão da Gestora até o limite do Capital Autorizado, e a criação de nova(s) Classe(s) de Cotas;
- (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo;
- (v) a alteração deste Regulamento, salvo se a alteração: (a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (b) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviço, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores ou telefone; ou (c) envolver redução de taxa devida a Prestadores de Serviços;
- (vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo do Fundo, nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável;
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo;
- (viii) alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- (ix) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (x) eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (xii) deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo; e
- (xiii) aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 79 As matérias previstas no Anexo Descritivo da Classe Única serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo da aplicação das regras e procedimentos especificamente aplicáveis previstas no respectivo Anexo Descritivo, que prevalecerão sobre as regras gerais estipuladas neste Capítulo, conforme determinado pelo Artigo 2º, Parágrafo Único da Resolução CVM 175.

Artigo 80 Anualmente, a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do Auditor Independente.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas deverá ser realizada até o dia 30 de abril de cada ano e no prazo mínimo de 15 (quinze) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis com relação ao Exercício Social que tenha se encerrado, as quais deverão conter parecer de Auditor Independente.

Artigo 81 As demonstrações contábeis cujo parecer de Auditor Independente não contenha opinião modificada poderão ser consideradas automaticamente aprovados caso a Assembleia Geral de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

VIII.2) CONVOCAÇÃO E INSTALAÇÃO

Artigo 82 A convocação para a realização de Assembleia Geral de Cotistas, que poderá ser realizada de forma parcial ou exclusivamente remota, deve ser encaminhada a cada Cotista da respectiva Classe convocada e disponibilizada nas páginas da Administradora, da Gestora e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, os distribuidores na rede mundial de computadores.

Artigo 83 A convocação de Assembleia Geral de Cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 84 Os Cotistas poderão participar das Assembleias Gerais de Cotistas por meio de sistema remoto, sendo certo que a convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá ser instruída com a informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação dos Cotistas a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, inclusive se será realizada de forma parcial ou exclusivamente eletrônica.

Artigo 85 As informações requeridas na convocação de Assembleia Geral de Cotistas, conforme especificadas no Artigo 84 acima, poderão ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

Artigo 86 Observado o disposto no Parágrafo Único abaixo, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas deve ser expedida, no mínimo, com 10 (dez) dias de antecedência à sua realização, sendo certo que da referida convocação de Assembleia Geral de Cotistas deve constar, obrigatoriamente: (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade da assembleia ser realizada de forma parcial ou exclusivamente eletrônica; e (ii) indicação de página rede mundial de computadores em que o Cotista poderá acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único. A convocação da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas deverá respeitar adicionalmente o prazo mínimo de 15 (quinze) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis com relação ao Exercício Social que tenha se encerrado, na forma do Parágrafo Único do Artigo 80 deste Regulamento.

Artigo 87 Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante, o Cotista ou grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, de Classe ou da comunhão de Cotistas.

Artigo 88 O pedido de convocação de Assembleia de Cotistas pela Gestora, pelo Custodiante, por Cotista ou grupo de Cotistas deve ser dirigido à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia de Cotistas.

Artigo 89 Caso tenha havido pedido de convocação de Assembleia de Cotistas pela Gestora, pelo Custodiante, por Cotista ou grupo de Cotistas direcionado à Administradora, e esta não tenha realizado a convocação até o término do prazo previsto no Artigo 88, qualquer destes poderá realizar diretamente a convocação, mediante publicação dos anúncios de convocação no site da Gestora, do Fundo e do Custodiante, bem como mediante a publicação do anúncio em jornal de grande circulação nacional por 3 (três) vezes até a data de realização da Assembleia, devendo ser respeitado em qualquer caso o disposto nos Artigos 86 e Artigo 90 deste Regulamento. O local da Assembleia poderá ser a sede da Gestora, do Custodiante ou qualquer outro local definido pelos Cotistas, desde que seja realizada na cidade de São Paulo em local de fácil acesso, sem prejuízo da possibilidade de sua realização em formato exclusivamente eletrônico.

Artigo 90 A convocação e a realização da Assembleia Geral de Cotistas deve ser custeada pelos requerentes, salvo se a assembleia convocada deliberar em sentido contrário.

Artigo 91 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo dispensada a falta de Convocação da Assembleia de Cotistas caso a totalidade dos Cotistas compareçam à assembleia.

Artigo 92 A Assembleia Geral de Cotistas pode ser realizada:

- (i) de modo exclusivamente eletrônico, caso os Cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- (ii) de modo parcialmente eletrônico, caso os Cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

Artigo 93 A assembleia realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede da Administradora.

Artigo 94 No caso de utilização de modo eletrônico, a Administradora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do Cotista.

Artigo 95 Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora antes do início da assembleia, observado o disposto neste Regulamento.

VIII.3) DELIBERAÇÕES E DIREITO DE VOTO

Artigo 96 Exceto se de outra forma determinado no presente Regulamento, seus Anexos Descritivos e Apêndices, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos presentes.

Artigo 97 Para os efeitos de cômputo de quórum e manifestações de voto, a cada Cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação no Fundo, na sua respectiva Classe, exceto na hipótese de existência de subclasses de Classe Restrita que prevejam pesos e critérios diversos à atribuição da quantidade de votos dos Cotistas. Cada Anexo Descritivo deste Regulamento deverá especificar os direitos de voto dos Cotistas de cada Classe e Subclasse.

Artigo 98 As deliberações relativas às matérias previstas abaixo dependerão de aprovação de Cotistas, em Assembleia Geral de Cotistas, que representem, no mínimo (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou, (ii) metade das cotas emitidas caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas:

- (i) deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese de que tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser, então, providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos cotistas;
- (ii) deliberar sobre a destituição e/ou substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- (iii) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo e/ou da Classe Única;
- (iv) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo e/ou da Classe Única;
- (v) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas da Classe Única, se aplicável;
- (vi) aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento;
- (vii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e da Taxa de Gestão dos Prestadores de Serviços Essenciais; e
- (viii) eleição e destituição de representantes dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade.

Parágrafo Primeiro. O percentual determinado no caput deste Artigo 98 deverá ser determinado com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação que será o percentual aplicável na respectiva Assembleia Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo Segundo. Nas matérias dispostas no Artigo 98 acima, a Administradora, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não direito a voto.

Artigo 99 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião de cotistas.

Artigo 100 Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Artigo 101 O procurador deve possuir mandato com poderes específicos para a representação do Cotista em Assembleia, assinado com firma reconhecida em cartório ou pela modalidade de assinatura digital com certificado digital na modalidade ICP Brasil, hipótese em que deverá entregar também o arquivo digital original com certificação digital para verificação da validade das assinaturas pelo site VALIDAR ITI (<https://validar.iti.gov.br/>) do Governo Federal (via e-mail ou mediante a entrega de um pen drive com o arquivo), devendo entregar também um exemplar impresso do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pela Administradora.

Artigo 102 Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) Prestadores de Serviços, sejam eles Prestadores de Serviços Essenciais ou não;
- (ii) os sócios, diretores e empregados de qualquer um dos Prestadores de Serviço;
- (iii) partes relacionadas a qualquer um dos Prestadores de Serviços, seus sócios, diretores e empregados;
- (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou Classe no que se refere à matéria em votação; e
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Parágrafo Único. Previamente ao início das deliberações em Assembleia Geral de Cotistas, cabe ao Cotista de que trata o inciso "(iv)" do caput declarar à mesa da Assembleia Geral de Cotistas seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Artigo 103 Não se aplica a vedação prevista no Artigo 102 acima quando:

- (i) os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na Classe Única ou Subclasse, conforme aplicável, as pessoas mencionadas nos incisos "(i)" a "(v)" do Artigo 102 acima; e
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma Classe Única, conforme aplicável, que venha a ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administração.

Artigo 104 O resumo das decisões da Assembleia Geral de Cotistas deve ser disponibilizado aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da respectiva assembleia.

Artigo 105 Caso haja conflito entre as regras gerais estabelecidas neste Regulamento a respeito das Assembleias de Cotistas e as regras estabelecidas no Anexo Descritivo deste Regulamento, deverão prevalecer as regras do Anexo Descritivo, em atendimento ao disposto no Artigo 2º, Parágrafo Único da Resolução CVM 175.

VIII.4)CONSULTA FORMAL

Artigo 106 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na regulamentação vigente, dispensando-se em tal a hipótese a reunião dos Cotistas em Assembleia Geral ("Consulta Formal").

Artigo 107 Na hipótese da Administradora adotar a Consulta Formal para a deliberação de Cotistas, deve ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico.

Artigo 108 Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

CAPÍTULO IX. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

Artigo 109 A receita operacional do Fundo é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, conforme a Lei n.º 8.668/93.

Artigo 110 Os rendimentos distribuídos aos Cotistas pessoas físicas ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual os rendimentos distribuídos pelo Fundo enquanto os seguintes requisitos forem verificados, cumulativamente:

- (i) o Cotista *(a)* seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou *(b)* cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) o Fundo contar com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (iii) as Cotas do Fundo estejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Único. Nos casos em que não se verificarem as condições dispostas no *caput*, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

CAPÍTULO X. DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 111 Em caso de morte ou incapacidade de 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.

Artigo 112 O presente Regulamento é elaborado com base na Resolução CVM 175/2022 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Parágrafo Único. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM 175/2022 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Artigo 113 O registro dos regulamentos dos fundos de investimentos na Comissão de Valores Mobiliários é condição suficiente para garantir a sua publicidade e a oponibilidade de efeitos em relação a terceiros, na forma do Artigo 1.368-D do Código Civil, sem prejuízo do eventual registro deste Regulamento perante o Cartório do Registro de Títulos e Documentos da sede da Administradora.

Artigo 114 Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

* * *

ANEXO I – CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I. PÚBLICO-ALVO.

Artigo 1. A Classe Única de Cotas se destina ao público em geral, podendo os Cotistas serem quaisquer investidores, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN n.º 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que poderão subscrever e integralizar cotas em moeda corrente nacional e/ou em Ativos Imobiliários, observados os parágrafos a seguir ("Público Alvo").

CAPÍTULO II. NÚMERO DE COTAS DO PATRIMÔNIO INICIAL; DIVISÃO EM SUBCLASSES; CAPITAL AUTORIZADO; DIREITO DE PREFERÊNCIA

Artigo 2. As Cotas da Classe Única não serão divididas em Subclasses.

Artigo 3. A Gestora está autorizada a aprovar a emissão de Cotas da Classe Única até o limite de **R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais)** ("Capital Autorizado"), sendo certo que será admitida a emissão parcial de Cotas do Fundo, até o limite do Capital Autorizado, na forma do Artigo 48, §2º, VII e do Artigo 20, §2º da Resolução CVM 175.

Artigo 4. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão da Classe Única deverá ser aprovado no ato que deliberar pela emissão e fixado, no mesmo ato, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da Classe Única e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira da Classe Única, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (iv) outra metodologia definida pelo Gestor e pelo Administrador.

Parágrafo Primeiro. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão da Classe Única será fixado pelo Administrador na respectiva proposta e deverá ser aprovado pelo ato que deliberar pela emissão.

Parágrafo Segundo. Os Cotistas da Classe Única terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas.

CAPÍTULO III. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS.

Artigo 5. Os Cotistas não serão responsáveis pelas obrigações da Classe Única, estando a responsabilidade dos Cotistas limitada aos valores por eles subscritos, na forma expressamente autorizada pelo Artigo 1.368-D, I do Código Civil, bem como pelo Artigo 18 da Resolução CVM 175, observadas, entretanto, as obrigações de aporte de capital eventualmente previstas no Documento de Aceitação da Oferta ou em compromisso de investimento assinado pelos Cotistas, ou em qualquer outra hipótese expressamente estipulada neste Regulamento.

Parágrafo Único. Os cotistas não respondem perante o Fundo, a Classe ou terceiros por eventual patrimônio líquido negativo da Classe Única, sem prejuízo da responsabilidade do prestador de serviço pelos prejuízos que causar quando proceder com dolo ou má-fé.

CAPÍTULO IV. REGIME DA CLASSE - FECHADO.

Artigo 6. As Cotas desta Classe Única não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação desta Classe Única.

CAPÍTULO V. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE.

Artigo 7. A Classe Única terá prazo indeterminado de duração.

Artigo 8. Somente os Cotistas da Classe Única poderão alterar o prazo determinado no Artigo 7, mediante deliberação na respectiva Assembleia de Cotistas.

CAPÍTULO VI. CATEGORIA DA CLASSE ÚNICA E OBJETO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS.

Artigo 9. A Classe Única é destinada à aplicação em empreendimentos imobiliários, observada a Política de Investimento prevista no CAPÍTULO VII deste Anexo Descritivo.

Artigo 10. O objetivo da Classe Única é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimentos, definida no CAPÍTULO VII abaixo, preponderantemente, mas não exclusivamente nos ativos elencados no Artigo 13 a seguir.

Artigo 11. A Classe Única do Fundo deve captar recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários.

CAPÍTULO VII. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.

VII.1) DESCRIÇÃO DO OBJETIVO FUNDAMENTAL DOS INVESTIMENTOS A SEREM REALIZADOS.

Artigo 12. A Classe Única de Cotas deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários serão investidos em Outros Ativos, observados os limites de concentração estipulados na seção VII.3) deste Anexo Descritivo.

Artigo 13. O objetivo da Classe Única é proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderante, mas não exclusivamente, por meio de investimentos nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários da Classe Única, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Artigo 14. A alteração da Política de Investimento dependerá da aprovação de Cotistas desta Classe Única detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes.

VII.2) OPERAÇÕES AUTORIZADAS A SEREM REALIZADAS PELA ADMINISTRADORA OU GESTORA SEM NECESSIDADE DE PRÉVIA AUTORIZAÇÃO PELOS COTISTAS.

Artigo 15. A Administradora poderá, no cumprimento da Política de Investimento, aplicar recursos do Patrimônio Líquido da Classe Única em todos os Ativos Imobiliários e Outros Ativos, conforme Artigo 18 e Artigo 21 deste Anexo Descritivo, incluídos na Política de Investimentos da Classe Única.

Artigo 16. A Administradora poderá utilizar os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários para investir em Outros Ativos e utilizar para o pagamento de despesas e encargos da Classe Única.

Artigo 17. A Administradora poderá vender e comprar CRIs no Mercado Secundário, exceto em situações onde haja potencial conflito de interesses, conforme identificado pela Administradora e pela Gestora.

VII.3) ATIVOS QUE PODEM COMPOR O PATRIMÔNIO E OS REQUISITOS DE DIVERSIFICAÇÃO DE INVESTIMENTOS.

Artigo 18. A participação da Classe Única em empreendimentos imobiliários pode se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

- (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação; e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e
- (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (b) aquisição de cotas de Fundos de Investimento em Participação ou cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, (c) aquisição e negociação de Certificados de Recebíveis Imobiliários devidamente registrados perante a B3 para negociação;; (d) aquisição e negociação de Letras de Créditos Imobiliários; e (e) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam à Classe Única investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ou créditos lastreados em imóveis, e desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Artigo 19. A Classe Única poderá investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários, com os seguintes limites de concentração:

- (i) Até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em certificado de recebíveis imobiliários, lastreados em carteiras de recebíveis imobiliários de vendas de unidades residenciais, comerciais ou de loteamento;
- (ii) Até 40% (quarenta por cento) do seu patrimônio líquido em CRIs lastreados em carteiras de recebíveis imobiliários de um mesmo cedente;
- (iii) Os certificados de recebíveis imobiliários que serão adquiridos deverão passar pelos seguintes critérios de elegibilidade:

- a. A liquidação dos certificados de recebíveis imobiliários deverá ocorrer em instituições autorizadas pelo BACEN/CVM;
- b. certificados de recebíveis imobiliários com regime fiduciário e contratação de agente fiduciário;
- c. Os créditos que lastreiam a emissão do certificado de recebível imobiliário devem ser pulverizados, obedecendo o limite máximo de 15% (quinze por cento) por devedor;
- d. LTV máximo de 70% (setenta por cento), em empreendimentos que não possuem habite-se ou TVO;
- e. LTV máximo de 80% (oitenta por cento), em empreendimentos que possuem habite-se ou TVO;
- f. Alienação fiduciária das quotas da sociedade que seja a credora original dos créditos imobiliários que lastreiam o certificado de recebível imobiliário;
- g. Razão da Garantia mínima de 120% (cento e vinte por cento) (Valor presente do fluxo futuro/ Saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários seniores);
- h. Razão de Garantia de fluxo mensal mínima de 105% (cento e cinco por cento) (fluxo mensal/ parcela de pagamento do certificado de recebível imobiliário sênior);
- i. Fundo de reserva equivalente a 2x (duas vezes) a maior parcela do fluxo de pagamento do certificado de recebível imobiliário, contando apenas com parcelas mensais dos devedores;
- j. Fundo de obra de 100% (cem por cento) do valor de obra remanescente (caso empreendimento ainda em obras) a ser pago em moeda corrente.

Parágrafo Primeiro. A Classe Única poderá vender e comprar certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário, exceto em situações em que haja potencial conflito de interesses conforme identificado pela Administradora e pela Gestora, na forma do Regulamento e deste Anexo Descritivo.

Parágrafo Segundo. A Classe Única poderá aplicar até uma parcela máxima de 30% (trinta por cento) do seu patrimônio líquido em Outros Ativos, observados os limites por emissor e os limites por modalidade de ativo financeiro constantes da Resolução CVM 175, aplicáveis à Classe Única.

Artigo 20. Caso se verifique que o investimento da Classe Única de Cotas esteja sendo realizado preponderantemente em valores mobiliários deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175/2022, e à Administradora serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175/2022.

Artigo 21. A Classe Única pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Artigo 22. Observadas as restrições previstas no Artigo 20, a Administradora poderá, no cumprimento da Política de Investimento, aplicar recursos do patrimônio líquido da Classe Única que não tenham sido alocados em Ativos Imobiliários, até o limite de 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido da Classe Única, nos seguintes ativos financeiros líquidos, a critério da Gestora ("Outros Ativos"):

- (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN;
- (ii) cotas de fundos de investimento, integralmente referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Resolução CVM 175/2022 e com liquidez diária; e/ou
- (iii) operações compromissadas integralmente com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária, nos termos dos limites permitidos aos fundos de investimentos imobiliários.

VII.4) POSSIBILIDADE DE REALIZAR OPERAÇÕES COM DERIVATIVOS PARA FINS DE PROTEÇÃO PATRIMONIAL.

Artigo 23. É vedada 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, equivalente ao valor do patrimônio líquido da Classe Única.

VII.5) POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS GRAVADOS COM ÔNUS REAIS.

Artigo 24. A Administradora poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, desde que previamente aprovado em respectiva Assembleia de Cotistas.

VII.6) LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DAS ÁREAS EM QUE A CLASSE DE COTAS PODE ADQUIRIR IMÓVEIS OU DIREITOS A ELES RELACIONADOS.

Artigo 25. A Administradora poderá adquirir Ativos Imobiliários em todo território nacional.

CAPÍTULO VIII. EMISSÕES DE COTAS.

Artigo 26. Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, a Classe Única poderá realizar novas emissões de Cotas, salvo quando houver capital autorizado ainda pendente de emissão e subscrição, hipótese em que a aprovação de nova emissão de Cotas poderá se dar por ato unilateral da Administradora em conjunto com a Gestora.

Artigo 27. Todo Cotista deve atestar ao ingressar na Classe Única, mediante assinatura de um termo de adesão e ciência de risco, que ("Termo de Adesão e Ciência de Risco"):

- (i) teve acesso ao inteiro teor do regulamento e, se for o caso, ao anexo da classe investida e ao apêndice da Subclasse investida;
- (ii) tem ciência:
 - (a) dos fatores de risco relativos à classe de cotas;

- (b) de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pela classe de cotas;
- (c) de que a concessão do registro de funcionamento não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do regulamento à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do fundo ou de seus prestadores de serviços;
- (d) se for o caso, de que a integralização de cotas ocorrerá por meio de chamadas de capital, nos termos do Artigo 27, parágrafo único; e
- (e) quando aplicável, de que as estratégias de investimento podem resultar em perdas superiores ao capital aplicado e, caso a responsabilidade do cotista não esteja limitada ao valor por ele subscrito, a consequente possibilidade de o cotista ter que aportar recursos adicionais para cobrir o patrimônio líquido negativo.

Parágrafo Único. Caso o Cotista efetue um resgate total e volte a investir na mesma Classe Única em intervalo de tempo durante o qual não ocorra alteração do Regulamento que impacte a Classe Única investida, é dispensada a formalização de novo termo, sendo considerado válido o termo formalizado pelo Cotista em seu último ingresso.

Artigo 28. A Assembleia de Cotistas poderá dispor sobre a quantidade mínima de Cotas que deve ser subscrita para que a distribuição seja efetivada e o tratamento a ser dado no caso de a quantidade mínima não ser alcançada.

Artigo 29. As importâncias recebidas na integralização de cotas durante o processo de distribuição de cotas de classe fechada devem ser depositadas em instituição integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiro – SPB ou aplicadas em valores mobiliários ou outros ativos financeiros compatíveis com as características da Classe. Na hipótese de aplicação em valores mobiliários ou outros ativos financeiros, os recursos deverão ser aplicados nos ativos previstos no Artigo 22 deste Anexo Descritivo.

Artigo 30. Caso sejam emitidas novas Cotas desta Classe Única será utilizado o valor definido ou calculado conforme definido na Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela emissão de novas Cotas.

Artigo 31. Caso a emissão seja realizada por ato da Administradora em conjunto com a Gestora até o limite do Capital Autorizado, o valor das Cotas objeto da nova emissão da Classe Única deverá ser aprovado no ato que deliberar pela emissão e fixado, no mesmo ato, cujo valor poderá ser definido discricionariamente pela Administradora em conjunto com a Gestora dentre qualquer dos três critérios abaixo, desde que observado o disposto no Artigo 4:

- (i) o valor do patrimônio líquido das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da Classe Única e o número de Cotas emitidas;
- (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos ativos integrantes da carteira da Classe Única, a ser realizado por empresa especializada; ou

- (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas apurado conforme a média dos últimos 30 (trinta) dias de negociações das Cotas em Bolsa de Valores ou em mercado organizado, conforme o caso.

Artigo 32. Os Cotistas não terão de direito de ceder seu direito de preferência, seja de forma gratuita ou onerosa.

Artigo 33. O ato que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Artigo 34. Ficará autorizada a subscrição parcial de Cotas das emissões da Classe Única, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da regulamentação específica que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese do *caput*, o ato que aprovar a emissão deve estipular um valor mínimo a ser subscrito que, uma vez não atingido, implica o cancelamento da oferta pública, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da Política de Investimentos.

Parágrafo Segundo. Caso o valor mínimo não seja alcançado, a Administradora deve, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

Parágrafo Terceiro. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que conterá todas as disposições referentes ao valor comprometido e à sua forma de integralização.

Parágrafo Quarto. Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por investidor, exceto se diferentemente estipulado no ato que aprovar a emissão, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da Classe Única, a Classe Única passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Quinto. O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, nos documentos da respectiva oferta e/ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, pro rata temporis, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor da Classe Única.

Parágrafo Sexto. As Cotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 35. As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros da Classe Única.

Artigo 36. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado no ato que deliberar pela emissão e fixado, no mesmo ato, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (iv) outra metodologia definida pelo Gestor e pelo Administrador. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo será fixado pelo Administrador na respectiva proposta e deverá ser aprovado pelo ato que deliberar pela emissão.

Parágrafo Primeiro. Os Cotistas da Classe Única terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas. O prazo para exercício do direito de preferência pelos Cotistas no âmbito de qualquer emissão de Cotas da Classe Única será de no mínimo de 10 (dez) dias corridos.

Parágrafo Segundo. As informações relativas à nova emissão e ao ato que aprova-la estarão disponíveis, a partir da data do respectivo ato, na sede do Administrador, em seu próprio site, no endereço www.vortex.com.br, e no site da CVM.

Parágrafo Terceiro. O ato que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo Quarto. As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas, exceto por eventual ordem de pagamento de rendimentos, nos termos deste Regulamento.

Artigo 37. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações: I - nome e qualificação do subscritor; II - número de Cotas subscritas; III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; IV - condições para integralização de Cotas; e V - forma para realização das chamadas de capital.

Artigo 38. As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.

VIII.1) INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

Artigo 39. A integralização das Cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se a integralização, em uma conta de titularidade da Classe, ou em Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 8º e 9º da Resolução CVM nº 175, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

VIII.2) DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA

Artigo 40. Quando da adesão do Cotista a uma oferta de Cotas da Classe Única, o Cotista deverá assinar um documento de aceitação da oferta pelo qual se obriga a realizar a integralização das Cotas na forma e nos prazos previstos em tal documento ("Documento de Aceitação da Oferta").

Artigo 41. O Documento de Aceitação da Oferta de Cotas pode conter obrigação do investidor de integralizar o valor do capital subscrito de acordo com chamadas de capital realizadas pela Gestora, observados prazos e demais condições estabelecidas no referido documento.

Artigo 42. O Documento de Aceitação da Oferta será título executivo extrajudicial, na forma do Código de Processo Civil, conferido ao Fundo ou à Classe Única o direito de executar o Cotista inadimplente e cobrar em juízo o pagamento do valor devido ao Fundo ou Classe Única.

CAPÍTULO IX. PROCEDIMENTO DE AMORTIZAÇÃO.

Artigo 43. A amortização de Cotas ocorrerá conforme deliberado por Assembleia de Cotistas.

Artigo 44. Eventuais amortizações de Cotas somente poderão ocorrer no dia útil seguinte ao dia da próxima divulgação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE referente ao mês em que foi realizada a Assembleia que deliberou pela amortização das Cotas, após apurado e descontado o valor da Taxa de Performance do mês em que for deliberada a amortização.

CAPÍTULO X. TAXA MÁXIMA DE DISTRIBUIÇÃO.

Artigo 45. Quando da realização de qualquer oferta pública de novas Cotas da Classe Única, a taxa de distribuição será definida nos documentos da oferta, conforme aprovados pela Assembleia de Cotistas ou pela Administradora em conjunto com a Gestora na hipótese de emissão com base no Capital Autorizado, devendo ser paga integralmente com os recursos levantados na própria oferta pública, sendo certo que os custos globais da oferta pública não poderão exceder a 7% (sete por cento) do valor levantado pela oferta pública ("Taxa Máxima de Distribuição"), observado o disposto a respeito da Taxa de Ingresso.

CAPÍTULO XI. TAXA DE INGRESSO

Artigo 46. O Fundo não possui taxa de ingresso ou saída.

CAPÍTULO XII. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, PRAZOS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.

Artigo 47. Os rendimentos auferidos pela Classe Única dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Artigo 48. A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe Única, 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 calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes ("Distribuição de Resultados").

Parágrafo Único. Entende-se por lucros auferidos pela Classe Única, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe Única, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Artigo 49. A Classe Única poderá, a critério da Gestora em conjunto com a Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de Distribuição de Resultados, a título de antecipação dos resultados do exercício social a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de resultados, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão da Classe Única.

Artigo 50. Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, a Administradora informará a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

Artigo 51. Farão jus aos resultados, conforme o caso, os titulares de Cotas da Classe Única no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

CAPÍTULO XIII. COMUNICAÇÃO E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.

Artigo 52. Quaisquer informações ou documentos a serem encaminhadas, comunicadas, acessadas, enviadas, divulgadas ou disponibilizadas, incluindo as informações periódicas e eventuais do Fundo, poderão ser acessadas pelos Cotistas por meio eletrônicos na rede mundial de computadores na página do Fundo, da Administradora e da Gestora.

Artigo 53. Os Cotistas poderão realizar a solicitação de receber tais informações ou documentos através do envio de correspondência por meio físico, hipótese na qual os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Artigo 54. Caso o Cotista não tenha comunicado à Administradora a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a Administradora ficará exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175/2022, ou neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado. A Administradora deve preservar a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar a amortização total de suas Cotas.

Artigo 55. A divulgação de informações sobre a Classe Única de Cotas deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas da Classe Única, inclusive, mas não se limitando, por meio da disponibilização dos seguintes documentos e informações nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Distribuidor, se houver distribuição em curso, e da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação:

- (i) Regulamento atualizado;
- (ii) descrição da tributação aplicável ao Fundo; e
- (iii) política de voto da Classe Única em Assembleia de titulares de valores mobiliários, se for o caso ("Política de Voto da Classe").

Parágrafo Primeiro. As informações referidas no caput devem ser:

- (i) suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento;
- (ii) escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa; e
- (iii) úteis à avaliação do investimento.

Parágrafo Segundo. As informações referidas no caput não podem assegurar ou sugerir a existência de garantia de resultados futuros ou isenção de risco para o investidor.

Parágrafo Terceiro. Informações factuais devem vir acompanhadas da indicação de suas fontes e ser diferenciadas de interpretações, opiniões, projeções e estimativas.

Artigo 56. As informações periódicas e eventuais do Fundo serão divulgadas na página do Fundo, da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores.

Artigo 57. A Administradora divulgará qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe Única ou dos Ativos Imobiliários, 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.

Artigo 58. 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.

Artigo 59. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe Única ou aos ativos da carteira deve ser:

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

Artigo 60. Os fatos relevantes incluem, mas não se limitam a:

- (i) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe Única ou aos Cotistas;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (iv) o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

- (v) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vi) a venda ou locação dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (vii) contratação de agência de classificação de risco;
- (viii) mudança na classificação de risco atribuída à Classe Única de cotas;
- (ix) alteração de Prestador de Serviço Essencial;
- (x) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo ou da Classe Única de Cotas, ou, ainda qualquer outra operação que altere substancialmente composição patrimonial da Classe Única;
- (xi) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- (xii) cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (xiii) desdobramento ou grupamento de Cotas; e
- (xiv) nova emissão de Cotas.

Artigo 61. Ressalvado o disposto no Artigo 62, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe Única de Cotas ou dos Cotistas.

Artigo 62. A Administradora fica obrigada a divulgar imediatamente fato relevante na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

Artigo 63. A Administradora deve manter o Regulamento disponível aos Cotistas, o que inclui o Anexo Descritivo pertinente à Classe Única em que o Cotista ingresse. A obrigação aqui estipulada será reputada cumprida caso a Administradora mantenha cópia integral digital do Regulamento disponível para download em seu website com fácil e livre acesso a todos os Cotistas.

Artigo 64. Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos Cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos prestadores de serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

Artigo 65. Qualquer material de divulgação da Classe Única deve:

- (i) ser consistente com o Regulamento;
- (ii) ser elaborado em linguagem serena e moderada, advertindo seus leitores para os riscos do investimento;

- (iii) ser identificado como material de divulgação;
- (iv) mencionar a existência do Regulamento e Anexo, bem como os endereços na rede mundial de computadores nos quais os documentos podem ser obtidos; e
- (v) observar o disposto nos §§ 1º, 2º e 3º do art. 47 da Resolução CVM 175.

Artigo 66. Qualquer material que divulgue informação sobre os resultados da Classe Única só pode ser utilizado, por qualquer meio, após um período de 6 (seis) meses, a partir da data da primeira emissão de Cotas da Classe Única a ser divulgada.

Artigo 67. Toda informação divulgada, por qualquer meio, na qual seja incluída referência à rentabilidade, deve obrigatoriamente:

- (i) mencionar a data do início do funcionamento da Classe Única divulgada;
- (ii) contemplar, adicionalmente à informação divulgada, a rentabilidade mensal e a rentabilidade acumulada nos últimos 12 (doze) meses, não sendo obrigatória, neste caso, a discriminação mês a mês, ou no período decorrido desde a sua constituição, se inferior, observado, ainda, o disposto no art. 57 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (iii) ser acompanhada do valor do patrimônio líquido médio mensal dos últimos 12 (doze) meses ou desde a sua constituição, se mais recente;
- (iv) divulgar as Taxas de Administração, Taxas de Gestão e Taxa Máxima de Distribuição, observado que, na hipótese de a taxa ser calculada na forma do art. 48, § 1º, VII, "b" da Resolução CVM 175, a informação deve consistir no percentual do patrimônio líquido correspondente ao valor da taxa debitada da classe, na mesma data; e
- (v) destacar o público-alvo da classe ou subclasse de cotas que estiver sendo divulgada, assim como as restrições quanto à captação, se houver, ressaltando eventual impossibilidade, permanente ou temporária, de acesso por parte do público em geral.

Artigo 68. Caso a Gestora contrate os serviços de empresa de classificação de risco, todo o material de divulgação deve apresentar o grau mais recente conferido à Classe Única de Cotas a que se referir o material, bem como a indicação de como obter maiores informações sobre a avaliação efetuada.

Artigo 69. Caso ocorra mudança significativa na Política de Investimentos, o material pode divulgar, adicional e separadamente à divulgação referida no inciso (ii) do Artigo 67, a rentabilidade relativa ao período posterior à mudança, informando as razões dessa dupla divulgação.

Artigo 70. A divulgação de rentabilidade em qualquer material de divulgação deve ser acompanhada de comparação, no mesmo período, com índice de mercado compatível com a Política de Investimento, se houver.

Parágrafo Único. A rentabilidade atingida e divulgada não representará e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

Artigo 71. A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - (a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do Auditor Independente; e
 - (b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

Artigo 72. A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe Única de Cotas:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Extraordinárias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Extraordinária de Cotistas;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe Única de cotas, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da Resolução CVM 175 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Extraordinária de Cotistas; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

CAPÍTULO XIV. PROCEDIMENTO PARA MANIFESTAÇÃO DE VONTADE DOS COTISTAS.

Artigo 73. Nas hipóteses em que se exija o “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, serão admitidas o envio da materialização dos mesmos por meio eletrônico, para o correio eletrônico do Fundo, no prazo de 5 (cinco) dias da disponibilização da informação ou documento na rede mundial de computadores na página do Fundo, da Administradora e da Gestora, exceto se outro prazo previsto neste Regulamento.

Parágrafo Único. Toda manifestação dos Cotistas deve ser armazenada pela Administradora.

CAPÍTULO XV. VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO PELO ADMINISTRADOR.

Artigo 74. Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido da Classe Única está negativo, e considerando que a responsabilidade dos Cotistas é limitada ao valor por eles subscrito, a Administradora deverá:

- (i) imediatamente:
 - a. não realizar amortização de Cotas;
 - b. não realizar novas emissões de Cotas;
 - c. comunicar a existência do patrimônio líquido negativo à Gestora; e
 - d. divulgar fato relevante, nos termos da Resolução CVM 175/2022.
- (ii) em até 20 (vinte) dias:
 - a. elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, do qual conste, no mínimo: (a) análise das causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo; (b) balancete; e (c) proposta de resolução para o patrimônio líquido negativo, que, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, poderá contemplar as possibilidades previstas no Artigo 78, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe Única, exclusivamente para cobrir o patrimônio líquido negativo; e
 - b. convocar Assembleia Geral de Cotistas, para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo de que trata a alínea “a” acima, em até 2 (dois) dias úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

Artigo 75. Caso após a adoção das medidas previstas no Artigo 74(i) 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 Única de Cotas, a adoção das medidas referidas no Artigo 74(ii) se torna facultativa.

Artigo 76. Caso anteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas, a Administradora verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, a Gestora e a Administradora ficam dispensadas de prosseguir com os procedimentos previstos neste Capítulo, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual devem constar o patrimônio líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo.

Artigo 77. Caso posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas, e anteriormente à sua realização, a Administradora verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, a Assembleia de Cotistas deve ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o patrimônio líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo, não se aplicando o disposto no artigo abaixo.

Artigo 78. Na Assembleia de Cotistas, em caso de não aprovação do plano de resolução do patrimônio líquido negativo, os Cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

- (i) cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe Única, hipótese que serão permitidas novas subscrições de Cotas;
- (ii) cindir, fundir ou incorporar a Classe Única a outro Fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais;
- (iii) liquidar a Classe Única que estiver com patrimônio líquido negativo, 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 Única de Cotas.

Artigo 79. A Gestora deve comparecer à Assembleia de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da carteira de ativos, observado que a ausência da Gestora não impõe à Administradora qualquer óbice quanto a sua realização.

Artigo 80. Na Assembleia de Cotistas é permitida a manifestação dos credores, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

Artigo 81. Caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade prevista no Artigo 78, a Administradora deverá ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Artigo 82. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência de Classe Única de Cotas, a Administradora deve adotar as seguintes medidas:

- (i) divulgar fato relevante, nos termos da Resolução CVM 175/2022; e
- (ii) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM.

Artigo 83. Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui um evento de avaliação obrigatório do patrimônio líquido da Classe afetada pela Administradora.

CAPÍTULO XVI. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 84. Pelos serviços de administração, controladoria, contabilidade, tesouraria e escrituração do Fundo e da Classe Única de Cotas, a Classe Única pagará um Taxa de Administração diretamente ao Administrador a remuneração de **0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento)** ao ano, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) incidentes sobre o somatório do valor dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos da Classe Única, observado o pagamento mínimo mensal de **R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)**. ("Taxa de Administração").

Parágrafo Primeiro. Além da Taxa de Administração, o Fundo pagará à Administradora: (i) um valor fixo mensal de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), como remuneração pelos serviços de banco liquidante do Fundo; (ii) um valor fixo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), como remuneração pelos serviços de escrituração.

Parágrafo Segundo. Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-colaborador de trabalho dedicado a tais atividades.

Artigo 85. A Taxa de Administração será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente a partir do mês em que tiver a primeira integralização de Cotas.

Artigo 86. O valor mínimo mensal a ser pago à Administradora pela Classe Única serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início do Prazo de Duração.

Artigo 87. Caso as Cotas da Classe passem a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, os percentuais de que trata o Artigo 85 acima serão incididos sobre o valor de mercado da Classe Única, calculado com base na média diária de fechamento das Cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

CAPÍTULO XVII. TAXA DE GESTÃO

Artigo 88. Pelos serviços de gestão da Classe Única e de suas Cotas, a Classe Única pagará um Taxa de Gestão diretamente à Gestora a remuneração de **0,95% (zero vírgula noventa e cinco por cento)** ao ano, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), incidentes sobre o somatório do valor dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)** ("Taxa de Gestão").

Artigo 89. A Taxa de Gestão será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente a partir do mês em que tiver a primeira integralização de Cotas.

Artigo 90. O valor mínimo mensal a ser pago à Gestora pela Classe Única serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início do Prazo de Duração.

Artigo 91. Caso as Cotas da Classe Única passem a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pela Classe Única, como por exemplo, o IFIX, os percentuais de que trata o Artigo 88 acima serão incididos sobre o valor de mercado da Classe Única, calculado com base na média diária de fechamento das Cotas de emissão da Classe Única no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

CAPÍTULO XVIII. TAXA DE PERFORMANCE

Artigo 92. Taxa de Performance: A Classe Única pagará à Gestora uma taxa de performance em virtude do desempenho do Fundo equivalente a **20% (vinte por cento)** incidente sobre a base de cálculo da performance, conforme cálculo abaixo ("Taxa de Performance"), a qual será calculada com base na distribuição mensal, provisionada mensalmente e paga no mês subsequente ao encerramento do semestre.

Artigo 93. A apropriação da Taxa de Performance se iniciará a partir do início do Prazo de Duração.

Artigo 94. A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula a seguir:

$$\text{Base de Cálculo da Performance} = [(VTD)/(VTI-VTA)-BENCHMARK] \times (VTI-VTA)$$

Onde:

VTD = Valor Total Distribuído aos Cotistas dentro do mês de apuração.

VTI = Valor Total Integralizado pelos Cotistas Até o último dia útil do mês anterior ao mês de apuração

VTA = Valor Total Amortizado até o último dia útil do mês anterior ao mês de apuração

BENCHMARK = Variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE, referente ao mês anterior de apuração, acrescidos de taxa equivalente mensal de 7% (sete por cento) anuais.

Artigo 95. Os semestres de pagamento da Taxa de Performance serão aqueles que se encerram em 30/06 e 31/12.

Artigo 96. Fica estabelecido que, na hipótese de destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa, permanecerá o Fundo obrigado, de forma irrevogável e irretratável a: (i) realizar o pagamento à Gestora da Taxa de *Performance* proporcional apurada até a data da destituição sem Justa Causa, se houver, valor a receber conforme a aplicação da fórmula correspondente, devendo ser integralmente paga à vista em até 5 (cinco) dias úteis a contar da data em que for deliberada a destituição; (ii) realizar o pagamento à Gestora de uma quantia equivalente a 3% (três por cento) sobre valor contábil patrimonial do Fundo (patrimônio líquido) apurado na data de destituição ou substituição da Gestora, devendo ser integralmente paga à vista em até 5 (cinco) dias úteis a contar da data em que for deliberada a destituição; e, ainda, (iii) realizar o pagamento à Gestora da Taxa de Performance referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo Fundo nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que referida Taxa de Performance será paga apenas à Gestora do Fundo que tenha sido substituído, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor a título de Taxa de Performance no período ora previsto. Caso a destituição ou substituição da Gestora se dê por Justa Causa, a Gestora receberá a Taxa de Performance, se houver, devida até a data da sua destituição ou substituição, de forma proporcional ao respectivo período de apuração. Todas as remunerações aqui previstas serão igualmente devidas à Gestora caso o Regulamento do Fundo seja alterado para alterar ou remover as disposições previstas neste Artigo ou tenham por finalidade direta ou indireta prejudicar ou inviabilizar o pagamento das remunerações aqui previstas.

Artigo 97. Para fins do disposto no Artigo 96 acima, entende-se por Justa Causa a apuração e comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que: (i) a Gestora atuou com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções; ou (ii) condenação da Gestora em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (iii) impedimento da Gestora de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (iv) requerimento de falência pelo própria Gestora; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora.

CAPÍTULO XIX. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA QUANTO À CLASSE DE COTAS

Artigo 98. Cumpre à Administradora, na qualidade de proprietária fiduciária dos imóveis e dos direitos integrantes da carteira de ativos detidos pela Classe Única, zelar pela preservação e pela regularidade jurídica e administrativa, para todos os fins e efeitos, de acordo com as disposições legais, deste Regulamento, da Resolução CVM 175 e de demais atos normativos emanados pela CVM e demais órgãos regulatórios competentes.

Artigo 99. A Administradora, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, observando o interesse das respectivas Classes de Cotistas, no âmbito de sua respectiva esfera de atuação.

Artigo 100. Compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com objeto da Classe Única de Cotas;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe Única de Cotas;

- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a Classe Única de Cotas em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado; e
- (vi) deliberar em conjunto com a Gestora sobre a emissão e novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento.

Artigo 101. Em acréscimo às demais obrigações dispostas neste Regulamento e na Resolução CVM 175, cabe à Administradora:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da respectiva Classe Única de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para fins de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas atualizados e em perfeita ordem: (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e (b) quando for o caso, os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos deste Regulamento e da Resolução CVM 175;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à respectiva Classe Única de Cotas;
- (v) custear as despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe Única;
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe Única; e
- (vii) prover diretamente ou por meio de terceiros contratados: (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e (b) custódia de ativos financeiros.

Artigo 102. Os contratos de custódia celebrados pela Administradora em nome de Classe Única de Cotistas devem conter cláusula que:

- (i) estipule que somente as ordens emitidas pela Administradora, pela Gestora ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;

- (ii) vede ao custodiante a execução de ordens que estejam diretamente vinculadas às operações da Classe Única; e
- (iii) estipule com clareza o preço dos serviços.

Artigo 103. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável, a Administradora pode, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados na alínea (vii) do Artigo 1011.

Artigo 104. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira (imóveis) compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

Artigo 105. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe Única de Cotas, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Artigo 106. A Administradora pode contratar, em nome da Classe Única, os seguintes serviços facultativos:

- (i) distribuição primária de cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe Única 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
- (iv) formador de mercado para as Cotas.

Artigo 107. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo administrador:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;
- (iii) escrituração de cotas; e
- (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos, na hipótese de a Administradora ser a única Prestadora de Serviços Essenciais.

Artigo 108. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe Única e a Administradora, e/ou a Gestora e/ou o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

Artigo 109. As seguintes hipóteses são exemplos não exaustivos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe Única, de imóvel ou Ativo Imobiliário de propriedade da Administradora, da Gestora ou de pessoa(s) a qualquer dele(s) ligada(s);
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel ou Ativo Imobiliário integrante do patrimônio da Classe Única tendo como contraparte a Administradora, a Gestora ou pessoa(s) a qualquer dele(s) ligada(s);
- (iii) a aquisição pela Classe Única de imóvel ou Ativo Imobiliário de propriedade de devedores da Administradora ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação pela Classe Única de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de Cotas, exceto o da primeira distribuição de Cotas da Classe Única; (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe Única; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e/ou Ativos Imobiliários e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as Cotas da Classe Única do Fundo; e
- (v) a aquisição, pela Classe Única, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou pessoa(s) a qualquer dele(s) ligada(s).

Parágrafo Primeiro. Consideram-se pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora:

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

Parágrafo Segundo. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe Única, de imóvel ou Ativo Imobiliário de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora ou à Gestora ou ao consultor especializado.

Parágrafo Terceiro. As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 109 deste Anexo Descritivo refletem a Resolução CVM 175. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Resolução CVM 175 venham a ser alteradas, a Administradora estará autorizada a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

Artigo 110. Em acréscimo às vedações previstas na Parte Geral do Regulamento e na Resolução CVM 175/2022, é vedado à Gestora, utilizando os recursos da Classe Única de Cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe Única de Cotas;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações da Classe Única de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (a) a Classe Única de Cotas e a Administradora, a Gestora ou consultor especializado; (b) a Classe Única de Cotas e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe Única de Cotas; (c) a Classe Única de Cotas e o representante de Cotistas; e (d) a Classe Única de Cotas e o empreendedor;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única de Cotas;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais;
- (vii) exceto em relação aos valores mobiliários emitidos por sociedades de capital fechado, 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
- (viii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única de Cotas.

Artigo 111. A vedação prevista no inciso “(v)” do Artigo 110 não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

Artigo 112. A Classe Única de Cotas pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO XX. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

Artigo 113. Não se aplicam disposições específicas relativas à Assembleia de Cotistas da Classe Única, tendo em vista ser Classe Única de Cotas do Fundo. As Assembleias de Cotistas serão realizadas na forma do disposto no Regulamento relativamente às Assembleias Gerais e das disposições do Capítulo a seguir.

CAPÍTULO XXI. REPRESENTANTE DE COTISTAS - NÚMERO MÁXIMO DE REPRESENTANTES DE COTISTAS A SEREM ELEITOS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS E PRAZO DE MANDATO.

Artigo 114. A Assembleia e Cotistas pode eleger no máximo 3 (três) representantes, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos de Classe Única de Cotas, em defesa dos direitos e interesse dos cotistas.

Artigo 115. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia de Cotistas e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas da Classe Única emitidas, quando for verificado que a Classe Única tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas da Classe Única emitidas, quando for verificado que a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

Artigo 116. Os representantes de Cotistas devem ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe Única de Cotas, permitida a reeleição.

Artigo 117. A função de representante de Cotistas é indelegável.

Artigo 118. Somente pode exercer a função de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista da Classe Única de Cotas;
- (ii) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe Única de Cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não ser Administradora, Gestora ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com a Classe Única de Cotas; 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.

Parágrafo Único. Cabe ao representante de cotistas já eleito informar ao administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 119. Compete aos representantes dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia de Cotistas relativas à: (a) emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos da legislação vigente; e (b) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- (iii) denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe Única de Cotas, à Assembleia de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências úteis;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe Única de Cotas;
- (v) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão da Classe Única de Cotas detida por cada um dos representantes de Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações contábeis da classe de Cotas e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175/2022, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe Única de Cotas.

Artigo 120. Pela representação dos Cotistas, nela compreendidas as atividades descritas no Artigo 119, a Classe Única de Cotas poderá pagar mensal e diretamente ao(s) representantes dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral de Cotistas que o(s) eleger(em).

Artigo 121. A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do Artigo 119.

Artigo 122. Os representantes de Cotistas podem solicitar à Administradora e à Gestora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Artigo 123. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea “d” do inciso VI do Artigo 119, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à sua divulgação nos termos do Regulamento e do Artigo 52 deste Anexo Descritivo.

Artigo 124. Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 125. Os representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe Única de Cotas e aos Cotistas, exercendo as suas funções no exclusivo interesse da Classe Única de Cotas.

CAPÍTULO XXII. CRITÉRIO PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS POR UM MESMO INVESTIDOR.

Artigo 126. Será facultado aos investidores subscreverem qualquer montante de Cotas da Classe Única que lhes seja de seu interesse, respeitado o montante máximo ofertado de Cotas da respectiva Classe Única, exceto se diferentemente estipulado no ato que aprovar a emissão.

CAPÍTULO XXIII. PERCENTUAL MÁXIMO DE COTAS QUE O INCORPORADOR, CONSTRUTOR E SÓCIOS DE UM DETERMINADO EMPREENDIMENTO QUE COMPONHA O PATRIMÔNIO DA CLASSE DE COTAS PODERÁ SUBSCREVER OU ADQUIRIR NO MERCADO E CONSEQUÊNCIAS TRIBUTÁRIAS.

Artigo 127. O incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento que componha o patrimônio da Classe Única poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, Cotas da Classe Única que correspondam a, no máximo, 10% (dez por cento) do total de Cotas emitidas.

Parágrafo Único. Para fins do *caput* deste artigo, ressalva-se que nos termos do art. 2º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da Classe Única, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

CAPÍTULO XXIV. PRAZO MÁXIMO PARA INTEGRALIZAÇÃO DE BENS E DIREITOS ORIUNDOS DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS.

Artigo 128. A integralização das Cotas da Classe Única será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

Artigo 129. A Administradora deverá 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.

Artigo 130. A integralização em bens e direitos das Cotas deve ocorrer no prazo máximo fixado no Documento de Aceitação da Oferta de Cotas da Classe Única e demais documentos da oferta pública que regulamentam a emissão.

CAPÍTULO XXV. PROCEDIMENTO DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE.

Artigo 131. Na hipótese de liquidação da Classe Única de Cotas por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora deverá promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo eventualmente definido na Assembleia de Cotistas.

Artigo 132. A Assembleia de Cotistas deve deliberar no mínimo sobre:

- (i) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento; e
- (ii) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contactados quando da Convocação da Assembleia.

Artigo 133. Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

Artigo 134. O Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

Artigo 135. Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 136. Caso a carteira de ativos possua proventos a receber, é admitida, durante o prazo previsto no Artigo 131, a critério da Gestora:

- (i) a transferência dos proventos aos Cotistas, observada a participação de cada Cotista na Classe Única; ou
- (ii) a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

Artigo 137. A Administradora deve enviar cópia da Ata da Assembleia e do plano de liquidação à CVM no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis contado da realização da Assembleia.

Artigo 138. No âmbito da liquidação da Classe Única de Cotas, a Administradora deve:

- (i) suspender novas subscrições de Cotas;
- (ii) fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os Cotistas pertencentes à Classe em liquidação, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modifiquem;
- (iii) verificar se a precificação e a liquidez da carteira de ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos Cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes Cotistas; e
- (iv) planejar os procedimentos necessários para executar a liquidação da Classe Única com prazo de duração determinado, se for o caso, dentro de um período adequado à data prevista para o encerramento da Classe Única.

Artigo 139. No âmbito da liquidação da Classe Única de Cotas, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, ficará dispensado o cumprimento das regras listadas a seguir:

- (i) vigência diferida de alterações do Regulamento em decorrência de deliberação unânime dos Cotistas em Assembleia de Cotistas;
- (ii) limites relacionados à composição e diversificação da carteira de ativos, conforme estabelecidos neste Regulamento.

Artigo 140. Caso a liquidação da Classe Única de Cotas ocorra em consequência da renúncia, destituição ou liquidação extrajudicial da Administradora, a Administradora estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções até eleição de nova administradora para processar a liquidação.

CAPÍTULO XXVI. MEDIDAS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO E COTISTAS.

Artigo 141. A Administradora deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo e aos Cotistas, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XXVII. DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 142. Em caso de morte ou incapacidade de 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.

Artigo 143. O presente Anexo Descritivo é parte integrante do Regulamento, tendo sido elaborado com base na Resolução CVM 175/2022 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Artigo 144. As matérias não abrangidas expressamente por este Anexo Descritivo e/ou no Regulamento do Fundo serão reguladas pela Resolução CVM 175/2022 e demais regulamentações, conforme aplicável.

* * *

DEFINIÇÕES

“Administradora”: será a administradora do Fundo, conforme apontada no Artigo 3, pessoa jurídica autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, e responsável pela administração do Fundo.

“Amortização”: pagamento uniforme realizado a todos os Cotistas de determinada Classe Única, de parcela do valor de suas Cotas, sem redução do número de Cotas emitidas, efetuado em conformidade com o disposto no Regulamento ou com deliberação da Assembleia de Cotistas.

“ANBIMA”: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.

“Assembleia”: respectiva assembleia geral de Cotistas, conforme o caso.

“Assembleia Geral de Cotistas”: a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo.

“Assembleia Geral Ordinária de Cotistas”: assembleia para a qual são convocados todos os Cotistas do Fundo e cujo objeto será a deliberação sobre as demonstrações contábeis anuais do Fundo de Classe Única ou as demonstrações contábeis anuais consolidadas do Fundo auditadas por Auditor Independente.

“Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas”: assembleia para a qual são convocados somente os Cotistas de determinada Classe Única de Cotas e cujo objeto de deliberação pode ser qualquer matéria que não a deliberação sobre as demonstrações contábeis anuais do Fundo de Classe Única ou as demonstrações contábeis anuais consolidadas do Fundo auditadas por Auditor Independente.

“Ativos Imobiliários”: terá o significado que lhe é atribuído no respectivo Anexo Descritivo.

“Auditor Independente”: será o auditor independente do Fundo, conforme apontada no Artigo 3, sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo.

“BACEN”: Banco Central do Brasil.

“B3”: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

“Capital Autorizado” significa o valor do patrimônio líquido do Fundo até o qual a Administradora em conjunto com a Gestora poderá realizar chamadas de capital no mercado sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no respectivo Anexo Descritivo.

“Classe Fechada”: Classe cujas Cotas não são resgatáveis.

“Classe Exclusiva”: Classe ou Subclasse de Cotas constituída para receber aplicações exclusivamente de um único investidor profissional, de Cotistas que possuam vínculo societário familiar ou de Cotistas vinculados por interesse único e indissociável.

“Classe Restrita”: Classe ou Subclasse exclusivamente destinada a aplicação de recursos de investidores qualificados e profissionais.



"Código ANBIMA": Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento, conforme alterado de tempos em tempos pela ANBIMA.

"Código Civil Brasileiro": Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores.

"Cotas": correspondem a frações do patrimônio da Classe Única de Cotas, conferindo direitos e obrigações aos Cotistas, conforme previsto neste Regulamento.

"Cotistas": investidores que detenham Cotas de emissão do Fundo, inscrito no registro de Cotistas de sua Classe de Cotas.

"Custodiante": será a custodiante do Fundo, conforme apontada no Artigo 3, que presta serviços de custódia de valores mobiliários.

"CVM": Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

"Data de Integralização": data da efetiva disponibilização, para a Classe, dos recursos investidos pelo investidor ou pelo distribuidor que atue por conta e ordem de seus clientes.

"Dia Útil": qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

"Distribuidor": intermediário contratado pela Gestora, em nome do Fundo, para realizar a distribuição de Cotas.

"Documento de Aceitação da Oferta" significa o documento a ser assinado pelo Cotista quando da aceitação de oferta pública de Cotas da Classe ou Fundo de Classe Única, em que o Cotista se obriga a realizar a subscrição / aquisição de determinadas Cotas e a pagar o valor de subscrição / preço correspondente, observado o disposto nos artigos 30, parágrafo único da parte geral da Resolução CVM 175.

"Emissor": pessoa natural ou jurídica, a classe de cotas e o patrimônio separado na forma da lei, assim como seus congêneres estrangeiros, obrigados ou coobrigados pela liquidação do ativo financeiro, na forma d Anexo I da Resolução CVM 175/2022.

"Encargos do Fundo": despesas específicas que podem ser debitadas diretamente da Classe de Cotas, não estando inclusas nas taxas destinadas aos Prestadores de Serviços Essenciais.

"Escriturador": será o escriturador do Fundo, conforme apontado no Artigo 3, que presta serviços de escrituração de valores mobiliários.

"FATCA": The Foreign Account Tax Compliance Act, dos Estados Unidos da América.

"FII": Fundo de Investimento Imobiliário.

"Fundo": o Urca Prime Renda Fundo De Investimento Imobiliário.

“Gestora”: será a gestora do Fundo, conforme apontada no Artigo 3, autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, cuja atribuição é realizar a gestão da carteira de ativos.

“IGPM”: Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas.

“IPCA”: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

“Lei 6.404/76”: a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações.

“Lei n.º 8.245/91”: a Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

“Lei n.º 8.668/93”: a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.

“Lei n.º 9.779/99”: a Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que dispõe relativamente à tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.

“LTV”: Significa “Loan to Value” que, para fins deste Regulamento e, em relação a cada CRI, corresponde ao valor da dívida/financiamento/antecipação de recebíveis, dividido pelo valor dos ativos em garantia ou ativos lastro da operação, conforme o caso. No caso de operação estruturada de securitização de crédito via emissão de CRI, estes ativos em garantia ou ativos lastro são o valor presente da carteira de recebíveis e o estoque.

“Mercado Secundário”: qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3.

“Outros Ativos”: tem o significado previsto no Artigo 22 do Anexo Descritivo.

“Patrimônio Líquido”: soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

“Período de Distribuição”: o período de distribuição de Cotas do Fundo, conforme este Regulamento e/ou o ato que aprovar nova emissão de Cotas.

“Política de Investimento”: política de investimento adotada pelo Fundo de que tratam os Anexos Descritivos das Classes deste Regulamento.

“Prazo de Duração”: indeterminado, conforme descrito neste Regulamento.

“Prestadores de Serviços”: Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo, quando em conjunto.

“Prestadores de Serviços Essenciais”: a Administradora e a Gestora do Fundo.

"Regulamento": o presente regulamento do Fundo.

"Resolução CVM 160/2022": a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, e suas alterações posteriores.

"Resolução CVM 175/2022": a Resolução CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, e suas alterações posteriores.

"Política de Voto da Classe" significa a política do exercício do direito de voto decorrente dos valores mobiliários detidos pela Classe, que deverá ser respeitado pela Gestora quando do exercício do direito de voto da Classe em relação a esses valores mobiliários, observado o disposto no Artigo 94 da parte geral da Resolução CVM 175.

"Público-Alvo": público-alvo determinado nos Anexos Descritivos das Classes de Cotas neste Regulamento.

"Taxa de Administração": taxa cobrada do Fundo de Classe Única ou da Classe para remunerar a Administradora e os Prestadores dos Serviços por ele contratados e que não constituam Encargos do Fundo.

"Taxa de Gestão": taxa cobrada do Fundo de Classe Única para remunerar a Gestora e os Prestadores dos Serviços por ele contratados e que não constituam Encargos do Fundo.

"Taxa de Ingresso": taxa paga pelo Cotista ao patrimônio da Classe ao aplicar recursos em uma Classe de Cotas, conforme previsão de cada Classe do Regulamento.

"Taxa Máxima de Distribuição": taxa cobrada do Fundo, representativa do montante total para remuneração dos Distribuidores, expressa em percentual anual do patrimônio líquido (base 252 dias).

"Taxa de Performance": significa a taxa cobrada do Fundo de Classe Única em função dos resultados auferidos pela Classe ou pelos Cotistas.

"Termo de Adesão e Ciência de Risco" significa o termo que deverá ser assinado por todo e qualquer Cotista quando do seu ingresso como Cotista do Fundo, conforme determinado pelo art. 29 da parte geral da Resolução CVM 175.

"TVO": significa Termo de Verificação de Obra.

"Vínculo Familiar": ascendentes, descendentes ou parentes afins, civis e colaterais até o segundo grau.

"Vínculo Societário Familiar": vínculo decorrente da participação direta ou indireta em veículo de investimento constituído com o objetivo de consolidar patrimônio de um grupo de pessoas que tenham vínculo familiar.

Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, os termos iniciados em letras maiúsculas terão a definição que lhe é atribuída neste título de Definições.



Para fins do correto entendimento deste Regulamento: (i) as referências a “Fundo” ou a “Fundo de Investimento” alcançam todas as suas Classes de Cotas, (ii) as referências a “Classe” e a “Classe de Cotas” alcançam também as referências à Cotas em Classe Única; e, (iii) as referências a “Regulamento” e a “Regulamento do Fundo” alcançam os Anexos Descritivos das Classes de Cotas e os Apêndices das Subclasses.

* * *