

PARTE GERAL

INFORMAÇÕES GERAIS DO FUNDO

Artigo 1º – O **CAIXA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTO MARAVILHA RESPONSABILIDADE LIMITADA**, doravante designado, abreviadamente, “Fundo”, é um fundo de investimento imobiliário, constituído por uma única classe de cotas (“Classe” e “Cotas”, respectivamente), com prazo determinado de duração, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”) e anexo (“Anexo”), pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”), pela Parte Geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução CVM nº 175” e “CVM”), terá como principais características:

Classe	Classe única
Prazo de duração	25 de novembro de 2064
Administradora	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL , inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, por meio da Vice-Presidência Fundos de Investimento, localizada na Avenida Paulista, nº 750, 9º andar, São Paulo/SP, CEP 01310-908, devidamente qualificada, autorizada e registrada perante a CVM para prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.241, de 4 de janeiro de 1995, doravante designada “ <u>Administradora</u> ”.
Exercício social	Duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro.
Foro	Foro da Seção Judiciária de São Paulo, Estado de São Paulo.

Artigo 2º – O Regulamento é composto por sua Parte Geral, que contém as informações referentes ao Fundo, e Anexo, que contém as informações relativas à Classe:

Denominação da Classe	Anexo
CLASSE ÚNICA DO CAIXA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTO MARAVILHA RESPONSABILIDADE LIMITADA	Anexo descritivo da Classe

Parágrafo Único – As referências a “Fundo” alcançam o Fundo, bem com a sua Classe, e as referências a “Regulamento” alcançam o Anexo descritivo da Classe.

PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 3º – A Administradora, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à administração e gestão do Fundo.

Artigo 4º – Os serviços de custódia, controladoria e escrituração das Cotas serão prestados pela Administradora.

Artigo 5º – As atividades de distribuição das Cotas serão realizadas pela Administradora em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

Artigo 6º – A Administradora e os demais prestadores de serviços contratados respondem perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si, com o Fundo ou com a Classe, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Único – As responsabilidades aplicáveis a cada prestador do Fundo ou da Classe, além de previstas na regulamentação aplicável ao Fundo e a cada prestador, também são objeto de acordos operacionais ou contratos firmados em nome do Fundo ou entre as partes, quando aplicável.

Artigo 7º – A Administradora deverá ser substituída nas hipóteses e observando os procedimentos dispostos na Resolução CVM nº 175.

REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 8º – A Assembleia Geral de Cotistas poderá eleger um ou mais representantes para exercer funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os termos da Resolução CVM nº 175.

ENCARGOS

Artigo 9º – Constituem encargos do Fundo as despesas descritas no Capítulo XI da Parte Geral e no Capítulo IX do Anexo Normativo III, todos da Resolução CVM nº 175, que podem ser debitadas diretamente do Fundo ou da Classe.

ASSEMBLEIA GERAL OU ESPECIAL DE COTISTAS

Artigo 10 – A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de Cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM nº 175 (“Assembleia Geral de Cotistas”), observado que as matérias específicas de cada Classe, se for o caso, serão deliberadas em sede de Assembleia Especial de Cotistas (“Assembleia Especial de Cotistas”), sendo-lhe aplicáveis os mesmos procedimentos da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no Capítulo VII da Parte Geral e no Capítulo V do Anexo Normativo III, todos da Resolução CVM nº 175.

Artigo 11 – Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas ou à Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, deliberar sobre:

Item	Matéria	Quórum de deliberação
(i)	as demonstrações contábeis do Fundo ou da Classe, conforme o caso, acompanhadas do relatório do auditor independente, observado o disposto no Artigo 71 da Parte Geral da Resolução CVM nº 175;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ii)	alteração do Regulamento do Fundo;	25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas. 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.
(iii)	destituição ou substituição da Administradora e a escolha de sua substituta;	25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas. 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.
(iv)	emissão de novas Cotas, observadas as condições estabelecidas no Anexo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(v)	fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo ou da Classe;	25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas. 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.

Item	Matéria	Quórum de deliberação
(vi)	eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o Artigo 8º da Parte Geral deste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(vii)	apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;	25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas.
		50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.
(viii)	aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do § 1º do Artigo 27, do Artigo 31 e do inciso IV do Artigo 3º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;	25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas.
		50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.
(ix)	a conferência de outros imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis que não os listados no Anexo para a integralização de Cotas;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(x)	empréstimo pelo Classe de seus títulos e valores mobiliários, em operações cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, ou o uso destes para prestar garantias de operações próprias;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(xi)	não constituição da reserva de caixa disposta no § 2º do artigo 35 do Anexo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(xii)	dissolução e liquidação do Fundo;	25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas.
		50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.
(xiii)	a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(xiv)	alteração do prazo de duração do Fundo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(xv)	alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração;	25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas.
		50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.

Item	Matéria	Quórum de deliberação
(xvi)	as demais decisões relevantes, inclusive a adoção de medidas judiciais e extrajudiciais na defesa dos interesses do Fundo ou da Classe.	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral de Cotistas ou a Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, somente pode ser realizada, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do auditor independente.

Artigo 12 – A convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou da Assembleia Especial de Cotistas será enviada por meio dos canais eletrônicos e será disponibilizada nas páginas da CVM e/ou no sistema Fundos.NET, conforme aplicável, e na página da Administradora, todos na rede mundial de computadores, com antecedência mínima de:

- (i) 30 (trinta) dias da data de sua realização, no caso de assembleias ordinárias; e
- (ii) 15 (quinze) dias da data de sua realização, no caso de assembleias extraordinárias.

Parágrafo Único – A convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou a Assembleia Especial de Cotistas deve ser feita na forma do *caput* deste Artigo devendo constar da convocação, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e a indicação do local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia.

Artigo 13 – A Administradora, o Cotista ou o grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, podem convocar a qualquer tempo, Assembleia Geral de Cotistas ou a Assembleia Especial de Cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe ou da comunhão de Cotistas.

§ 1º – A convocação por iniciativa dos Cotistas ou do representante dos Cotistas será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário.

§ 2º – Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na Ordem do Dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

§ 3º – O pedido de que trata o § 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do Artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, e deve ser encaminhado, em até 10 (dez) dias, contados da data de convocação da assembleia ordinária.

§ 4º – O pedido de convocação de Assembleia apresentado pelo representante dos Cotistas deve ser subscrito por todos os seus membros.

Artigo 14 – A Assembleia se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 15 – A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 16 – A critério da Administradora, as deliberações da Assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião de Cotistas.

Parágrafo Único – O documento de consulta formal apresentará as informações e formalidades necessárias ao exercício de direito de voto e prazo para resposta.

Artigo 17 – As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada poderão ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Cotistas, nos termos do Artigo 71, § 3º da Parte Geral da Resolução CVM nº 175.

Artigo 18 – O Cotista também poderá votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que a manifestação de voto seja recebida pela Administradora antes do início da Assembleia e tal possibilidade conste expressamente na convocação, com a indicação das formalidades a serem cumpridas.

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

Artigo 19 – Deverão ser observadas as disposições aplicáveis do Capítulo VII da Parte Geral e do Capítulo V do Anexo Normativo III, todos da Resolução CVM nº 175.

CONSELHO CONSULTIVO

Artigo 20 – O Fundo terá um Conselho Consultivo composto por 5 (cinco) membros indicados pela Administradora.

§ 1º – O Conselho Consultivo será presidido por membro indicado pela Administradora.

§ 2º – Para cada membro do Conselho Consultivo deverá ser indicado um suplente.

§ 3º – O mandato dos membros e suplentes do Conselho Consultivo vigorará a partir da data da nomeação até sua destituição, que poderá ocorrer a qualquer tempo a critério de quem os indicou.

§ 4º – Na hipótese de vaga de cargo por renúncia, destituição, morte, interdição ou qualquer outra razão, deverá a Administradora indicar seu substituto.

Artigo 21 – Os membros do Conselho Consultivo e seus respectivos suplentes não receberão qualquer tipo de remuneração do Fundo ou da Administradora pelo desempenho de suas respectivas atribuições e, por isso, estes não devem responder por quaisquer despesas decorrentes da instalação de reuniões do Conselho Consultivo.

Artigo 22 – As reuniões do Conselho Consultivo terão periodicidade anual e serão convocadas pela Administradora, por e-mail com aviso de recebimento, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data da realização da reunião, sendo permitido a qualquer um dos membros, a qualquer tempo, solicitar à Administradora a convocação de reunião, respeitado o prazo de convocação.

Parágrafo Único – As reuniões ocorrerão na sede da Administradora, admitindo-se que sua realização seja conduzida via áudio conferência, instalando-se as reuniões com a presença de, no mínimo, 3 (três) membros ou seus respectivos suplentes.

Artigo 23 – O Conselho Consultivo com objetivo de acompanhar:

- (i) as operações de investimento realizadas; e
- (ii) o cumprimento dos compromissos do Fundo e da Classe com relação à Operação Urbana Consorciada (“OUC”), de forma que os assuntos tratados nas reuniões terão natureza meramente informativa, restando assegurado aos membros o acompanhamento da consecução dos objetivos da OUC.

Artigo 24 – As atas de reuniões do Conselho Consultivo serão formalizadas pela Administradora, que deverá encaminhar aos membros do Conselho Consultivo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, cópia digitalizada da original assinada por todos os membros presentes.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 25 – Informações adicionais sobre o Fundo podem ser consultadas na página da Administradora na rede mundial de computadores, www.caixa.gov.br.

Artigo 26 – A Classe exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos princípios, processo decisório e matérias constantes da política de voto da Administradora, disponibilizada no seu site.

§ 1º – As decisões da Administradora quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, com o objetivo de preservar os interesses da Classe, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

§ 2º – Como política de exercício de direito de voto em reuniões de sócios ou em assembleias gerais de sociedades nas quais a Classe detenha participação societária, se for o caso, a Administradora exercerá seu direito de voto em todas as reuniões ou assembleias.

Artigo 27 – A Administradora disponibiliza aos Cotistas os seguintes canais de atendimento:

SAC CAIXA (sugestões, reclamações e elogios)	0800 726 0101
Central de Atendimento a Pessoas com Deficiência Auditiva e de Fala	0800 726 2492
Alô CAIXA	4004 0 104 (Capitais e Regiões Metropolitanas) 0800 104 0 104 (Demais Regiões)
Serviço Ouvidoria CAIXA	0800 725 7474

Artigo 28 – Fica eleito o foro da Seção Judiciária de São Paulo/SP, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações nos processos relativos ao Fundo, à Classe ou a questões deste Regulamento.

São Paulo/SP, 27 de junho de 2025

ANEXO

INFORMAÇÕES GERAIS DA CLASSE

Artigo 1º – A Classe única do CAIXA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTO MARAVILHA RESPONSABILIDADE LIMITADA é constituída sob a forma de condomínio fechado, tem prazo de duração determinado, de modo que suas Cotas somente são resgatadas em virtude da liquidação da Classe e terá como principais características:

Categoria	Público-alvo	Condomínio	Prazo de duração	Exercício social
Fundo de investimento imobiliário	A Classe é destinada a investidores qualificados.	Fechado	25 de novembro de 2064	Duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro.

Artigo 2º – A Classe destina-se exclusivamente a investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 30”).

Artigo 3º – A Classe tem por objeto a viabilização da OUC, criada pela Lei Complementar nº 101 do Município do Rio de Janeiro, de 23 de novembro de 2009 (“Lei Complementar nº 101”), alterada pela Lei Complementar nº 267 do Município do Rio de Janeiro, de 5 de dezembro de 2023 (“Lei Complementar nº 267”), a qual tem por finalidade promover a reestruturação urbana da Área de Especial Interesse Urbanístico (“AEIU”), criada pela Lei Complementar nº 101, alterada pela Lei Complementar nº 267, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres de uso público da região do Porto do Município do Rio de Janeiro, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, e à sustentabilidade ambiental e socioeconômica da região, através da aplicação de seu patrimônio, exclusivamente no âmbito da OUC.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 4º – A política de investimento da Classe é a realização de operações imobiliárias de forma a atender ao objeto proposto, através da aquisição, uso, gozo e disposição pelo Classe dos bens e direitos que compõem seu patrimônio no âmbito da OUC, nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento.

Artigo 5º – Para a consecução de sua Política de Investimento, a Classe poderá adquirir imóveis localizados na AEIU e Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”), emitidos nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (“Lei nº 10.257”), da Lei Complementar 101, alterada pela Lei Complementar 267, e registrados e negociados nos termos da Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022 (“Resolução CVM nº 84”), bem como adquirir ou subscrever ações e/ou cotas de sociedades cujo propósito de investimentos seja o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários na AEIU e, poderá, ainda, usar, gozar e dispor dos bens que constituam seu patrimônio conforme a necessidade e conveniência da Classe e/ou do Fundo.

§ 1º – Para atender às necessidades de liquidez, parcela do patrimônio líquido da Classe poderá ser aplicada, a exclusivo critério da Administradora, em títulos de renda fixa públicos ou privados classificados como de baixo risco de crédito por agência internacional de classificação de risco em funcionamento no país, através de operações finais, compromissadas e/ou cotas de fundos de investimento, inclusive fundos administrados pela Administradora.

§ 2º – Desde que para atender as necessidades descritas no § 1º acima, a Classe pode aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio em cotas de fundos de investimento administrados pela Administradora.

§ 3º – É vedado à Classe contratar quaisquer operações com derivativos, mesmo para fins de proteção patrimonial.

Artigo 6º – O objeto da Classe e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas neste Regulamento.

Artigo 7º – A Classe poderá extrapolar os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo financeiro estabelecidos nos Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175.

Artigo 8º – Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviços, bem como respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, a Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar e gerir a Classe e/ou o Fundo, inclusive para realizar todas as

operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente quaisquer direitos, ativos e títulos pertencentes à Classe, transigir, representar o Fundo e/ou a Classe em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da Classe e/ou do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas decisões tomadas pelos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

DO PATRIMÔNIO DA CLASSE

Artigo 9º – Poderão constar do patrimônio da Classe, para consecução de seu objeto:

- (i) ativos imobiliários relacionados ou destinados a se vincularem à OUC, incluindo, sem limitação, imóveis, direitos reais sobre bens imóveis e CEPAC;
- (ii) títulos de renda fixa, públicos ou privados, em operações finais, compromissadas e/ou cotas de fundos de investimento, a que se refere o § 1º do Artigo 5º deste Anexo; e
- (iii) ações e/ou cotas de sociedades cujo propósito de investimentos seja o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários na AEIU.

Parágrafo Único – Os ativos imobiliários que compuserem o patrimônio da Classe abrangerão todos os direitos e obrigações, principais e acessórios, decorrentes de tais ativos, incluindo eventuais ônus, encargos e/ou obrigações previstos na legislação aplicável no âmbito da OUC.

Artigo 10 – Para os fins deste Regulamento, entender-se-á por patrimônio líquido da Classe a soma dos ativos da Classe, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Artigo 11 – Nos termos previstos na Lei nº 8.668, os bens e direitos integrantes do patrimônio imobiliário da Classe serão adquiridos pela Administradora, em caráter fiduciário, por conta e em benefício da Classe e de seus Cotistas, cabendo-lhe administrar e dispor desses bens ou direitos com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento da Classe.

§ 1º – Nos instrumentos de aquisição e de alienação de bens e direitos integrantes do patrimônio imobiliário da Classe será destacado o caráter fiduciário do ato praticado pela Administradora, devendo essa ressaltar que o pratica por conta e em benefício da Classe.

§ 2º – Os bens e direitos integrantes da carteira da Classe, bem como seus frutos e rendimentos, devem observar as seguintes restrições:

- (i) não podem integrar o ativo da Administradora, nem responder 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.

REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Artigo 12 – A Administradora receberá, pelos serviços de administração do Fundo e da Classe, o valor referente a 1,00% (um por cento) ao ano, calculado e provisionado diariamente sobre o valor do patrimônio líquido do dia útil imediatamente anterior, a qual será paga mensalmente, até 5º (quinto) dia útil de cada mês (“Taxa de Administração”).

Artigo 13 – A partir da aprovação na Assembleia Geral de Cotistas e até 31 de dezembro de 2026, a Administradora receberá a título de Taxa de Administração o valor referente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado e provisionado diariamente

sobre o valor do patrimônio líquido do dia útil imediatamente anterior, o qual será pago mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês.

Artigo 14 – Pela sua atuação, a título de participação nos resultados, e sem prejuízo da Taxa de Administração anteriormente mencionada, a Administradora fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance") calculada conforme segue:

$$TP = [VD - (CI - VP)] \times 20,0\%$$

Sendo que:

- *TP é a Taxa de Performance;*
- *VD é o valor em moeda corrente nacional que está sendo distribuído pela Classe a título de dividendos, juros sobre capital próprio, amortização ou por ocasião da liquidação da Classe;*
- *CI é o capital investido pelos cotistas na Classe, entendido como o valor efetivamente recebido pela Classe por ocasião de cada integralização de Cotas, corrigido, a partir da data de cada integralização, até a data da amortização ou liquidação da Classe, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") + 6,5% ano; e*
- *VP é a soma dos valores já distribuídos pela Classe, atualizados, desde a data de sua distribuição até a data de cálculo pela variação do IPCA + 6,5% ano, limitada ao valor do CI.*

§ 1º – A Taxa de Performance corresponde a 20% (vinte por cento) dos valores distribuídos pela Classe que excederem os valores integralizados pelos Cotistas, atualizados pelo IPCA, acrescidos de 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento), ao ano, desde a data da integralização de Cotas, até a data da distribuição ou liquidação da Classe.

§ 2º – A Taxa de Performance será paga, desde que o resultado da fórmula descrita no *caput* deste Artigo seja positivo, por ocasião das amortizações e/ou quando do pagamento das quantias recebidas pelos Cotistas quando da liquidação da Classe.

Artigo 15 – Na hipótese de a Administradora deixar de administrar o Fundo, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, regularmente convocada e instalada, a Administradora fará jus a receber a Taxa de Administração e a Taxa de Performance, a serem pagas *pro rata temporis*, observado o período de exercício efetivo das funções da Administradora.

Artigo 16 – Pelos serviços custódia qualificada, controladoria de ativos e passivos e escrituração de Cotas, a Administradora receberá o equivalente a 0,013% (treze milésimos por cento) ao ano, calculado e provisionado diariamente sobre o valor do patrimônio líquido do dia útil imediatamente anterior, a qual será paga mensalmente, até 5º (quinto) dia útil de cada mês.

DAS CARACTERÍSTICAS E NEGOCIAÇÕES DAS COTAS

Artigo 17 – As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

Artigo 18 – Cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais e/ou Especiais de Cotistas.

Artigo 19 – As Cotas terão seu valor calculado diariamente e tal valor corresponderá à divisão do patrimônio líquido da Classe pelo número de Cotas emitidas e em circulação, na data de apuração do valor das Cotas.

Artigo 20 – As aplicações no Fundo ou Classe não contam com garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

Parágrafo Único – A Classe poderá realizar aplicações que coloquem em risco parte ou a totalidade de seu patrimônio.

Artigo 21 – O serviço de escrituração das Cotas será realizado pela Administradora, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

Artigo 22 – O descumprimento das obrigações assumidas pelos Cotistas nos termos deste Regulamento e/ou do Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização sujeitará o Cotista a restrições de seu direito de voto, cobranças de multa, perda da qualidade de Cotista, entre outras restrições previstas no Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização.

Artigo 23 – As Cotas não poderão ser cedidas ou transferidas, a qualquer título, pelos Cotistas, exceto nos casos legalmente previstos.

EMIÇÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO INICIAL

Artigo 24 – A primeira emissão de Cotas foi composta por 3.500.000.000 (três bilhões e quinhentos milhões) de Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio líquido da Classe, no valor global de R\$ 3.500.000.000,00 (três bilhões e quinhentos milhões reais) com valor unitário de R\$ 1,00 (um real).

§ 1º – As Cotas da primeira emissão foram objeto de distribuição com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476”), revogada e substituída pela Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM nº 160”).

§ 2º – O valor mínimo, por investidor, foi de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

§ 3º – A integralização das Cotas da primeira emissão foi realizada pelo valor de emissão da Cota.

Artigo 25 – Na hipótese de integralização de com ativos, a Administradora consideraria o valor contábil dos ativos, reconhecendo eventuais contingências, ônus, gravames e/ou encargos, inclusive aqueles relacionados à OUC, podendo ser objeto de laudo de avaliação elaborado nos termos da regulamentação em vigor a critério da Administradora e observada a regulamentação aplicável.

Artigo 26 – No ato de cada subscrição de Cotas, o subscritor:

- (i) assinará o Boletim individual de Subscrição, que será autenticado pela Administradora ou por terceiro contratado pela Administradora para a distribuição das Cotas;
- (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretirável, a integralizar as Cotas por ele subscritas nos termos do Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização, o qual, uma vez assinado, passará a fazer parte integrante deste Regulamento; e
- (iii) celebrar o Acordo de Cotistas do Fundo.

Artigo 27 – Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o Termo de Adesão a ser disponibilizado pela Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico e outras informações determinadas pela Administradora.

Parágrafo Único – Caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 28 – Ainda, no ato da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista receberá da Administradora exemplar atualizado deste Regulamento, quando deverá declarar:

- (i) por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente das disposições contidas neste Regulamento e no Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização, nos termos da regulamentação aplicável; e
- (ii) que é investidor qualificado, por meio da assinatura de declaração específica atestando essa condição, elaborada nos termos da Resolução CVM nº 30.

Artigo 29 – Os Cotistas, ao subscreverem Cotas e assinarem o Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nas cláusulas acima e com o respectivo Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo ou à Classe na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos das cláusulas acima e dos respectivos boletins de subscrição.

Artigo 30– Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.

EMIÇÃO DE NOVAS COTAS

Artigo 31 – Por proposta da Administradora, a Classe poderá, encerrado o processo de emissão previsto no Artigo 24 deste Anexo, realizar novas emissões de Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, observado que:

- (i) o valor de cada nova Cota será fixado na Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão;
- (ii) aos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações para com a Classe, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, por prazo não inferior a 15 (quinze) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas Cotas da respectiva classe pela CVM;
- (iii) na nova emissão, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência; e
- (iv) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes da respectiva Classe, observadas as distinções entre as classes de Cotas existentes.

RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

Artigo 32 – A responsabilidade dos Cotistas está limitada ao valor por eles subscrito.

Artigo 33 – Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou do Fundo;
- (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor ou emissor de ativos de titularidade da Classe que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Classe naquela data de referência;
- (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial ou de falência de devedor ou emissor de ativos de titularidade da Classe; e
- (iv) condenação da Classe, de natureza judicial, arbitral, administrativa ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de patrimônio líquido da Classe.

Artigo 34 – Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido da Classe está negativo ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência do Fundo, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM nº 175.

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES

Artigo 35 – Assembleia Especial de Cotistas a ser realizada semestralmente após o término de cada semestre, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no semestre findo.

§ 1º – Entende-se por resultado da Classe o produto decorrente das receitas de eventual venda ou cessão de ativos integrantes do patrimônio da Classe e dos eventuais rendimentos oriundos de aplicações em títulos e/ou valores mobiliários de que trata o Artigo 5º deste Anexo, excluídas:

- (i) as obrigações e despesas operacionais ou relacionadas aos ativos ou ao objeto da Classe;
- (ii) constituição da Reserva de Caixa, e
- (iii) as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo e da Classe.

§ 2º – Por Reserva de Caixa entende-se a reserva constituída com o recurso que seria distribuído aos Cotistas antes de constituição da referida reserva, sendo certo que após sua constituição, não haverá distribuição de rendimentos aos Cotistas.

§ 3º – A não constituição da Reserva de Caixa depende de deliberação em Assembleia Especial de Cotistas.

§ 4º – Por ocasião do término da Classe, não havendo despesas correntes a serem pagas, o valor da Reserva de Caixa será incorporado ao patrimônio líquido da Classe para distribuição aos Cotistas.

Artigo 36 – A Classe deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho ou 31 de dezembro de cada ano.

§ 1º – Os valores que mensalmente forem pagos aos Cotistas se darão a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Especial de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Especial de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

§ 2º – Farão jus aos rendimentos de que trata o *caput* deste Artigo, os titulares de Cotas no fechamento do último dia de cada semestre, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Administradora.

Artigo 37 – A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização das Cotas, a exclusivo critério da Administradora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sem redução do número de Cotas emitidas.

DO PRAZO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

Artigo 38 – O prazo de duração da Classe será até 25 de novembro de 2064.

Artigo 39 – A Classe poderá ter sua dissolução e liquidação por meio de Assembleia Especial de Cotistas.

§ 1º – Na hipótese de a Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre a liquidação da Classe, todas as Cotas serão resgatadas no prazo para resgate antecipado, pelo valor da Cota do dia do pagamento, calculado na forma deste Regulamento, observado o seguinte procedimento:

- (i) durante o prazo para resgate antecipado, as Cotas serão resgatadas, total ou parcialmente, em moeda corrente nacional, na medida em que a Classe tenha recursos em moeda corrente nacional; e
- (ii) somente haverá o pagamento das Cotas após a alienação dos ativos da Classe, de maneira *pro rata* entre os Cotistas e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes à Classe.

§ 2º – Não obstante o disposto no § 1º acima, caso os Cotistas não cheguem a um acordo comum referente aos procedimentos para o pagamento do resgate de Cotas, este poderá se dar mediante a entrega de ativos da Classe aos Cotistas por meio da entrega de bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas.

§ 3º – Nos termos do § 2º acima, na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira da Classe, os bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira da Classe serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época.

§ 4º – Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar a Classe e o Fundo perante as autoridades competentes.

§ 5º – No caso de constituição do condomínio referido acima, a Administradora deverá notificar os Cotistas para que estes elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto neste Parágrafo, de maneira que

tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil.

§ 6º – Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, essa função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Artigo 40 – Após a partilha realizada conforme o Artigo anterior, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço da Classe de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.

§ 1º – Nas hipóteses de liquidação ou dissolução da Classe, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

§ 2º – Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que a Classe é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no § 1º acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

Artigo 41 – A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos da Classe, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação da Classe, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

FATORES DE RISCO DA CLASSE

Artigo 42 – Considerando a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe, conforme descritos no informe anual da Classe ou do Fundo, conforme aplicável, nos termos do Suplemento K, da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo Único – As aplicações na Classe não contam com garantia da Administradora ou qualquer mecanismo de seguro ou do FGC e não há quaisquer garantias de que o investimento na Classe será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

FORMA DE COMUNICAÇÃO E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 43 – A Administradora utilizará canais eletrônicos, incluindo a rede mundial de computadores, como forma de comunicação e disponibilização de informações, fatos relevantes e demais documentos relativos à Classe e ao Fundo, salvo as hipóteses previstas neste Anexo.

§ 1º – Na hipótese de envio, pela Administradora, de correspondência física para o endereço de cadastro do Cotista, os custos decorrentes desse envio serão suportados pela Classe.

§ 2º – Admite-se, nas hipóteses em que se exija “ciência”, “atestado”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 44 – A subscrição de Cotas pelo investidor, ou a sua aquisição no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as cláusulas do Regulamento e do Anexo, a cujo cumprimento estará obrigado a partir da aquisição de Cotas.

Artigo 45 – A tributação aplicável aos Cotistas, ao Fundo e à Classe será aquela definida pelas regras tributárias brasileiras.

Parágrafo Único – A Administradora não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

Artigo 46 – Não haverá restrições quanto ao limite máximo de titularidade de Cotas por um único investidor, ficando ressalvado que, se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua,



**ANEXO – CLASSE ÚNICA DO CAIXA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTO
MARAVILHA RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 12.989.974/0001-29**

isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo e a Classe passarão a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

* * *