



REGULAMENTO DO  
POLO MULTISSETORIAL FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –  
RESPONSABILIDADE LIMITADA



CNPJ 13.509.993/0001-73

VIGÊNCIA: 11/12/2025

## 1. INTERPRETAÇÃO

### 1.1. INTERPRETAÇÃO CONJUNTA

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

Adicionalmente, este Fundo é regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), e pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

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

### 1.2. TERMOS DEFINIDOS

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

### 1.3. ORIENTAÇÕES GERAIS

Este Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às suas Classes e Subclasses, quando houver.

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

Cada Apêndice que eventualmente vier a integrar o Anexo de determinada Classe disporá sobre informações específicas da respectiva Subclasse, quando houver.

### 1.4. INTERPRETAÇÃO E ORIENTAÇÃO TRANSITÓRIA

Este Regulamento foi construído considerando que o Fundo poderá ter diferentes classes e/ou subclasses de cotas no futuro, observados os termos da Resolução. Por esse motivo, na interpretação deste Regulamento, termos como “Classe”, “Anexo”, “Subclasse” e “Apêndice” com a letra inicial maiúscula, quando no plural, em conjunto com outros termos indicativos de multiplicidade de classes e/ou subclasses, devem ser interpretados no singular enquanto não houver diferentes classes e/ou subclasses no Fundo.

## 2. PRESTADORES DE SERVIÇOS

### 2.1. ADMINISTRADOR

#### **S3 CACEIS BRASIL DTVM S.A.**

CNPJ: 62.318.407/0001-19

Endereço: Rua Amador Bueno, nº 474, Andar 1 Bloco D, Santo Amaro, CEP: 04.752-901, São Paulo – SP.

Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010 (“Administrador”).

### 2.2. GESTOR

#### **POLO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

Endereço: Avenida Ataulfo de Paiva, nº 204, Salas 1001 a 1010, Leblon, CEP: 22.440-033, Rio de Janeiro – RJ.

CNPJ: 05.451.668/0001-79

Ato Declaratório CVM nº 7.162 de 19 de março de 2003.

Caso o Gestor contrate cogestor para a gestão de ativos da Classe, as informações do respectivo Cogestor estarão descritas diretamente no Anexo da respectiva Classe, assim como o seu mercado específico de atuação.

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

### 2.3. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS E AFERIÇÃO DA RESPONSABILIDADE

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

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

## 3. ESTRUTURA DO FUNDO

3.1. Prazo de Duração do Fundo: 20 anos, contados a partir de 20 de março de 2018

3.2. Estruturação do Fundo: Classe Única

3.3. Exercício Social do Fundo: Término no último dia do mês de dezembro de cada ano civil.

## 4. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

## 5. FATORES DE RISCO COMUNS ÀS CLASSES

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

<b>a) RISCO NORMATIVO</b>	Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, as Classes e/ou as Subclasses, se houver, e os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na estrutura do Fundo e das Classes, bem como na carteira da Classe, tais como, exemplificativamente, a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de cotistas, dentre outras.
<b>b) RISCO JURÍDICO</b>	A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições deste Regulamento, Anexos e Apêndices poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a Subclasse, se houver, e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos, incluindo, mas não se limitando, nas perspectivas regulatória e fiscal. Este Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada) e a Resolução. Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas pelo Código Civil no que tange à indústria de fundos de investimento, notadamente, com relação à limitação de responsabilidade dos cotistas e dos prestadores de serviço, bem como da segregação de patrimônio líquido entre as classes dos fundos de investimento, está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.
<b>c) SEGREGAÇÃO PATRIMONIAL</b>	Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe caso sejam proferidas sentenças, interpretações administrativas ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.
<b>d) CIBERSEGURANÇA</b>	Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, conseqüentemente, a performance das Classes, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.
<b>e) SAÚDE PÚBLICA</b>	Em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e conseqüentemente o bom desempenho da Classe.
<b>f) RISCO SOCIOAMBIENTAL</b>	Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor de determinados ativos detidos pela Classe,

incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o emissor ou, ainda, a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos ativos e consequentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

## 6. DESPESAS COMUNS ÀS CLASSES

6.1. As despesas a seguir descritas constituem encargos passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou individualmente pelas Classes. Ou seja, qualquer das Classes poderá incorrer isoladamente em tais despesas, sendo que estas serão debitadas diretamente do patrimônio da Classe sobre a qual incidam. Por outro lado, quando as despesas forem atribuídas ao Fundo como um todo, serão rateadas proporcionalmente entre as Classes e delas debitadas diretamente. Quaisquer contingências incorridas pelo Fundo observarão os parâmetros acima para fins de rateio entre as Classes ou atribuição a determinada Classe. Adicionalmente, despesas e contingências atribuíveis a determinada(s) Subclasse(s) serão exclusivamente alocadas a esta(s).

- a) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, Classe e/ou Subclasse.
- b) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação em vigor.
- c) Despesas com correspondência de interesse do Fundo, Classe e/ou Subclasse, inclusive comunicações aos Cotistas.
- d) Honorários e despesas do Auditor Independente.
- e) Emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos.
- f) Despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor.
- g) Honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, Classe e/ou Subclasse, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso.
- h) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções.
- i) Gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de assembleia geral ou especial de cotistas, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos.
- j) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos.
- k) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira.
- l) Despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira.
- m) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo, Classe e/ou Subclasse.
- n) Honorários e despesas relacionados à atividade de formador de mercado.
- o) Royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice.
- p) Gastos da distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado.
- q) Taxa de Administração e Taxa de Gestão, incluindo parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados.

- r) Taxa de Performance, se houver.
- s) Montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de Gestão e/ou Taxa de Performance, observado o disposto na regulamentação vigente.
- t) Taxa Máxima de Distribuição.
- u) Taxa Máxima de Custódia de ativos financeiros.
- v) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução.
- w) Contratação de agência de classificação de risco de crédito.
- x) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio.
- y) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução.
- z) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias.
- aa) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.
- bb) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução.

**6.2.** Tendo em vista que o Fundo é constituído com Classe Única, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.

## 7. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

### 7.1. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

As matérias que demandarão a convocação de Assembleia de Cotistas serão convocadas, pelo Administrador, de acordo com o interesse do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso, para a participação dos respectivos cotistas do Fundo e/ou de cada Classe que constem do registro junto ao Administrador. Sem prejuízo do disposto neste Regulamento e na parte geral da Resolução, o rito de convocação observará o disposto nos artigos 13 e 14 do Anexo III à Resolução.

As matérias que sejam de interesse comum de Cotistas de todas as Classes e Subclasses, se houver, demandarão a convocação de Assembleia Geral de Cotistas e permitirão a participação de todos que constem do registro de cotistas junto ao Administrador.

As matérias que sejam de interesse específico de uma determinada Classe demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas.

O Gestor, custodiante e o grupo de cotistas que tenha, no mínimo 5% (cinco) por cento do total das cotas emitidas, podem convocar, a qualquer tempo, a assembleia de cotistas, desde que observados todos os requisitos de comunicação do pedido de convocação ao Administrador, conforme estabelecidos na regulamentação.

### 7.2. FORMA DE REALIZAÇÃO DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

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

### 7.3. CONSULTA FORMAL

A critério exclusivo dos Prestadores de Serviços Essenciais, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia de Cotistas, sejam elas Gerais ou Especiais, poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, por meio físico e/ou eletrônico assinados eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pelo Administrador, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

### 7.4. COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Competirá privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

- (i) as demonstrações contábeis anuais do Fundo;
- (ii) a substituição de prestador de serviço essencial;
- (iii) a emissão de novas Cotas, bem como acerca de eventual direito de preferência;
- (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
- (v) a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução;
- (vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo da Classe;
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (ix) eleição e destituição de representante dos cotistas, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulação aplicável; e
- (xi) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão.

### 7.5. QUÓRUNS DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

A Assembleia de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, cabendo a cada cota 1 (um) voto. As deliberações da Assembleia de Cotistas serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, com exceção das matérias descritas nos incisos (ii), (iv), (v), (viii), (x), (xi) do item 7.4.. acima, que dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

### 7.6. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

A Assembleia de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: (i) seja Cotista, (ii) não exerça cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob Controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos Empreendimentos Imobiliários, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza (iv) não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e (vi) não esteja impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que

temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedir de exercer a sua função.

O representante dos Cotistas não fará jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

O representante dos Cotistas, terá mandato de no mínimo 1 (um) ano, sendo eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição.

O representante dos Cotistas terá as competências designadas no artigos 20 e 22 do Anexo III à Resolução.

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

## 8. DISPOSIÇÕES GERAIS

### 8.1. CRIAÇÃO DE CLASSES E SUBCLASSES

Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, de comum acordo e a seu critério exclusivo, criar novas Classes e Subclasses no Fundo, contanto que não restrinjam os direitos atribuídos às Classes e Subclasses existentes.

O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas (se aplicável), conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175.

Todas as correspondências aos Cotistas serão enviadas exclusivamente por meio eletrônico, ao endereço informado pelo Cotista em seu cadastro. Cabe ao Cotista manter o seu cadastro atualizado.

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

### 8.2. COMUNICAÇÃO

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

As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pelo Administrador, com base na regulamentação e/ou na autorregulamentação vigentes, bem como em seus procedimentos internos, conforme aplicável.

As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe serão disponibilizadas no site do Administrador, no seguinte endereço eletrônico: <http://www.s3dtvm.com.br>.

**8.3. PROTEÇÕES  
CONTRATUAIS**

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

O investimento em Cotas não é garantido, de forma alguma, pelo Administrador, Gestor, ou qualquer outro prestador de serviços do Fundo.

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

**9. CANAIS DE ATENDIMENTO AO COTISTA****9.1. SERVIÇO DE  
ATENDIMENTO AO COTISTA  
- ADMINISTRADOR**

SAC: **4004-4412** para capital e regiões metropolitanas e **0800 722 4412** para demais regiões

E-mail: [sc\\_faleconosco@s3caceis.com.br](mailto:sc_faleconosco@s3caceis.com.br)

Ouvidoria: **0800 723 5076** / [sc\\_ouvidoria@s3caceis.com.br](mailto:sc_ouvidoria@s3caceis.com.br)

Atendimento: De 2ª a 6ª feira, das 9h às 18h, exceto feriados

Atende pessoas com deficiência auditiva e de fala no [sc\\_ouvidoria@s3caceis.com.br](mailto:sc_ouvidoria@s3caceis.com.br)

Website: <https://www.s3dtvm.com.br>

**10. SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS**

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



**POLO MULTISSETORIAL CLASSE DE  
INVESTIMENTO DE FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**  
CNPJ 13.509.993/0001-73



**ANEXO DO  
POLO MULTISSETORIAL FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**  
CNPJ 13.509.993/0001-73

VIGÊNCIA: 11/12/2025

## 1. INTERPRETAÇÃO

### 1.1. INTERPRETAÇÃO CONJUNTA

**ESTE ANEXO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEU REGULAMENTO, APÊNDICES, SE HOUCER, E A REGULAMENTAÇÃO EM VIGOR APLICÁVEL AOS FUNDOS DE INVESTIMENTO, NOTADAMENTE A PARTE GERAL E O ANEXO NORMATIVO III DA RESOLUÇÃO.**

### 1.2. TERMOS DEFINIDOS

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

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

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

### 1.3. ORIENTAÇÕES GERAIS

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

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

O Apêndice que eventualmente vier a integrar o Anexo disporá sobre informações específicas de cada Subclasse, quando houver.

## 2. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

### 2.1. PÚBLICO-ALVO

Investidores profissionais, nos termos do art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

<b>2.2. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS</b>	<b>Limitada ao valor de suas Cotas subscritas.</b>
<b>2.3. REGIME CONDOMINIAL</b>	Fechado.
<b>2.4. PRAZO DE DURAÇÃO</b>	20 anos, contados a partir de 20 de março de 2018.
<b>2.5. SUBCLASSES</b>	A Classe poderá contar com Subclasses com características distintas, regidas por seus respectivos Apêndices, podendo ser diferenciadas por (i) prazos e condições de aplicação, amortização e resgate, (ii) taxas de administração e gestão, taxas máximas de distribuição, taxas de performance, taxas máximas de custódia, taxas de ingresso e taxas de saída, (iii) atribuição de encargos especificamente relacionados àquela Subclasse, (iv) público-alvo, e (v) outros direitos econômicos e direitos políticos.
<b>2.6. CUSTÓDIA E TESOURARIA</b>	<b>S3 CACEIS BRASIL DTVM S.A.</b> instituição financeira credenciada como custodiante, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 12.676, de 07 de novembro de 2012, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, 1º Andar, Bloco D, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.318.407/0001-19 (“ <b>Custodiante</b> ”).
<b>2.7. ESCRITURAÇÃO</b>	<b>S3 CACEIS BRASIL DTVM S.A.</b> instituição financeira credenciada como custodiante, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 13.781, de 18 de julho de 2014, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, 1º Andar, Bloco D, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.318.407/0001-19 (“ <b>Escrutador</b> ”).
<b>2.8. CONSULTORA ESPECIALIZADA</b>	<b>A ser contratada pelo Gestor</b>

### 3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

<b>3.1. OBJETIVO E ESTRATÉGIA</b>	O objetivo da Classe é obter ganho de capital, mediante a venda, permuta, e incorporação, conforme o caso, de ativos alvo e imóveis integrantes ou que venham a integrar a carteira da Classe. A política de investimentos da Classe abrange, sem prejuízo do disposto no item 3.3 da Classe, investimentos imobiliários em imóveis e direitos reais sobre imóveis, sem limitação territorial, e títulos e valores mobiliários previstos no Anexo Normativo III da Resolução.
<b>3.2. LIMITES DE CONCENTRAÇÃO</b>	Os investimentos em imóveis e ativos alvo deverão representar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido da Classe, podendo o percentual remanescente ser aplicado em ativos de liquidez.

Os imóveis serão adquiridos pelo Administrador, com base na indicação do Gestor, em caráter fiduciário, por conta e em benefício da Classe e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento.

No instrumento de aquisição dos imóveis, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no art. 7º da Lei nº 8.668/93, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe. Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

A participação da Classe em empreendimentos imobiliários pode se dar por meio dos seguintes ativos:

- a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliários ("FII");
- c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação aplicável;
- e) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- f) cotas de outros FII;
- g) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- h) letras hipotecárias;
- i) letras de crédito imobiliário; e
- j) letras imobiliárias garantidas.

### 3.3. ATIVOS ALVO

Os imóveis integrantes da carteira poderão ser vendidos mediante autorização do Administrador e do Gestor. Caberá ao comprador dos imóveis vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos imóveis, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos – ITBI.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175.

Quando o investimento da Classe se der em projetos de construção, caberá ao Administrador e ao Gestor, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

O Administrador pode, em nome da Classe, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem

exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

#### **3.4. ATIVOS DE LIQUIDEZ**

A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

#### **3.5. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

O disposto neste item foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos Cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à

tributação aplicável nos investimentos realizados na Classe, conforme segue:

- (i) Se a Classe aplicar 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, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
- (ii) A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.
- (iii) A propriedade percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado conjunto de Cotistas pessoas naturais ligadas, conforme definidas na legislação tributária em vigor, resultará na perda, por referido conjunto de Cotistas, da isenção de imposto de renda sobre os rendimentos fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, auferidos pelos Cotistas.

Para fazer jus a essa isenção tributária, conforme legislação aplicável, (a) a Classe deverá possuir, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (b) as Cotas devem ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsáveis pelos impactos, assim como não possuem meios de evitá-los, mencionados nos incisos (i), (ii) e (iii) acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe, a seus Cotistas e/ou aos investimentos na Classe.

Respeitados os limites estabelecidos na regulamentação aplicável e eventualmente neste Anexo, o Gestor terá os poderes necessários para exercer os direitos inerentes à gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto imóveis, inclusive:

- (i) negociar e contratar, em nome da Classe, os ativos, exceto imóveis, bem como os intermediários para realizar operações da Classe, representando a Classe, para todos os fins de direito, para essa finalidade;
- (ii) negociar e contratar, em nome da Classe, terceiros para a prestação de serviços de assessoria e consultoria relacionados diretamente ao investimento ou o desinvestimento nos ativos pertinentes, conforme estabelecido na política de investimentos da Classe;
- (iii) monitorar os ativos integrantes da carteira da Classe e exercer o direito de voto decorrente dos ativos, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício.

### 3.6. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO GESTOR

### 3.7. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Sem prejuízo das demais obrigações oriundas da legislação e da regulamentação aplicáveis em vigor, são obrigações do Administrador:

(i) selecionar, com base na indicação do Gestor, os Ativos Alvo e imóveis que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimentos;

(ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias relacionadas aos imóveis, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos;

(iii) negociar qualquer contrato relacionado aos imóveis, inclusive os contratos de compra e venda, locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície dos imóveis;

(iv) informar aos Cotistas, imediatamente após tomar conhecimento, qualquer situação de conflito de interesse, ainda que apenas potencial, envolvendo o Administrador e/ou o consultor especializado, se houver.

É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome da Classe:

(i) receber depósito em conta corrente;

(ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto na situação de empréstimo contraído para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscrevem, observado que o valor do empréstimo estará limitado ao montante necessário para assegurar o cumprimento do compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações, e para cobrir patrimônio líquido negativo;

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

(iv) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

(v) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas;

### 3.8. VEDAÇÕES

(vi) praticar qualquer ato de liberalidade;

(vii) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(viii) aplicar no exterior recursos captados no País;

(ix) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (a) a Classe de Cotas e o Administrador ou consultor especializado, se houver; (b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe; (c) a Classe e o representante de Cotistas; (d) Classe e o empreendedor;

(x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;

(xii) 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;

(xiii) 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.

A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

### 3.9. OPERAÇÕES

**3.5.1.** A Classe poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

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

### 4. FATORES DE RISCOS ESPECÍFICOS DA CLASSE

**a) POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS**

A Carteira está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Ativos de Liquidez, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos Cotistas.

A Carteira e, por consequência, seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, mas não se limitando, aos riscos abaixo relacionados. Antes de adquirir Cotas, o investidor deve ler cuidadosamente este Capítulo. Os métodos utilizados para o gerenciamento dos riscos a que a Classe se encontra sujeita não constituem garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pela Classe

**b) RISCO DE CRÉDITO**

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

**c) RISCO DE LIQUIDEZ**

Em virtude da redução ou inexistência de demanda pelos ativos detidos pela Classe nos respectivos mercados em que são negociados, a Classe pode não ser capaz de honrar eficientemente com suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, perante os Cotistas e terceiros, sem afetar

	<p>suas operações diárias, podendo incorrer em perdas significativas na negociação dos ativos, ou até mesmo entregar ativos financeiros integrantes da carteira da Classe visando satisfazer pedidos de resgate existentes irrealizáveis em moeda corrente nacional.</p>
<p><b>d) RISCO DE PRECIFICAÇÃO</b></p>	<p>A precificação dos ativos financeiros integrantes da Classe e/ou das classes investidas é realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações nos valores dos ativos financeiros integrantes da classe e/ou das classes investidas, resultando em aumento ou redução no valor das cotas da classe.</p>
<p><b>e) RISCO DE CONCENTRAÇÃO</b></p>	<p>A concentração de investimentos da Classe e/ou das classes investidas em um mesmo ativo financeiro pode potencializar a exposição da carteira aos riscos aqui mencionados. De acordo com a política de investimento, a classe pode estar, ainda, exposta a significativa concentração em ativos financeiros de poucos ou de um mesmo emissor, com os riscos daí decorrentes.</p>
<p><b>f) RISCO IMOBILIÁRIO</b></p>	<p>Os empreendimentos imobiliários poderão, eventualmente, passar por um processo de desvalorização, ocasionado por, mas não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos, no todo ou em parte, em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.</p>
<p><b>g) RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E ÀS COMPANHIAS SECURITIZADORAS</b></p>	<p>A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.</p> <p>Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais Ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.</p> <p>Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais Ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações</p>

	decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio da Classe.
	Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe.
<p><b>h) RISCO DE DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS</b></p>	<p>As condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como oferta de espaços para locação de imóveis logísticos, expectativa de retorno sobre os investimentos imobiliários e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários da Classe, podem afetar a expectativa de rentabilidade da Classe.</p>
	<p>Não obstante, os empreendimentos imobiliários objeto de investimento pela Classe poderão, eventualmente, estar gravados com ônus reais para garantia de obrigações. Em caso de excussão dessas garantias, os empreendimentos imobiliários poderão ser alienados e os valores resultantes da alienação serão utilizados, parcial ou totalmente, para satisfação das obrigações garantidas. Nesse cenário, os empreendimentos imobiliários poderão sofrer uma redução em seu valor, perda total ou parcial de recebíveis contratuais, conforme aplicável, o que poderá prejudicar a rentabilidade da Classe e, conseqüentemente, dos rendimentos das Cotas a serem distribuídos aos Cotistas.</p>
<p><b>i) RISCO AMBIENTAL</b></p>	<p>A não observância das leis e regulamentos ambientais pela Classe ou pelos ativos investidos pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais e na aplicação de sanções de natureza penal e administrativa, bem como de responsabilidade por prejuízos causados às comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à reputação da Classe. Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras podem se tornar mais severas, a Classe pode incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os resultados operacionais de forma negativa. Ademais, as atividades imobiliárias podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa, podendo haver responsabilização na esfera criminal, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, envolvendo a imposição de multas de alto valor, suspensão de atividades, entre outras penalidades. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Classe a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre a Classe.</p>
<p><b>j) RISCO INERENTE À TITULARIDADE DE IMÓVEIS EM RAZÃO DA EXECUÇÃO DE GARANTIAS</b></p>	<p>Os imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe, em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos ativos, poderão apresentar riscos próprios, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, o que poderá comprometer os rendimentos da Classe e, conseqüentemente, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas</p>
<p><b>k) RISCOS RELATIVOS AO PRÉ-</b></p>	<p>Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Desse modo, o Gestor poderá não</p>

<p><b>PAGAMENTO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS ATIVOS</b></p>	<p>conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pela Classe, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pela Classe, pelo Administrador ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.</p>
<p><b>I) RISCOS RELATIVOS AOS CRI, ÀS LCI, ÀS LH E ÀS LIG</b></p>	<p>O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.</p>
<p><b>m) RISCO TRIBUTÁRIO</b></p>	<p>Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.</p> <p>A Lei nº 9.779/1999, estabelece que os FII devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.</p> <p>Nos termos da mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).</p> <p>Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IRRF de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.</p> <p>Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.</p>

**n) RISCOS DE  
PERDAS  
PATRIMONIAIS E  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**

Os Cotistas poderão, em decorrência das operações da Classe, sofrer significativas perdas patrimoniais, inclusive a perda de todo o capital por eles aportado, havendo, ainda, a possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo da Classe. Constatado o patrimônio líquido negativo, a Classe estará sujeita à insolvência.

## 5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

**5.1. TAXA DE  
ADMINISTRAÇÃO**

**Valor da Taxa:** R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ao mês, sendo que tal valor deverá ser reajustado anualmente, todo mês de janeiro, pela variação positiva do IGP-M acumulado do ano anterior, data base 2025.

**Periodicidade de cobrança:** Mensal.

**Data de Cobrança:** 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração.

**5.2. TAXA DE GESTÃO**

**Valor da Taxa:** Não há.

**5.3. TAXA MÁXIMA DE  
ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO**

As classes de investimento em que a Classe investe estão sujeitas a taxas de administração e gestão próprias, de forma que a efetiva Taxa de Administração e Gestão da Subclasse pode variar até o valor da Taxa Máxima de Administração e Taxa Máxima de Gestão, que considera também as taxas cobradas pelas classes investidas geridas pelo Gestor, as quais a regulamentação em vigor exige consolidação, conforme abaixo indicada.

**Taxa Máxima de Administração e Gestão:** 0,50% a.a., com mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ao mês, sendo que tal valor deverá ser reajustado anualmente, todo mês de janeiro, pela variação positiva do IGP-M acumulado do ano anterior, data base 2025

Base de Cálculo: Patrimônio Líquido atribuível à Subclasse.

**5.4. TAXA MÁXIMA DE  
CUSTÓDIA**

Não há.

**5.5. TAXA MÁXIMA DE  
DISTRIBUIÇÃO**

Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

**5.6. TAXA DE  
PERFORMANCE**

Não há.

**5.7. TAXA DE INGRESSO E  
TAXA DE SAÍDA**

Não será cobrada taxa de ingresso e/ou taxa de saída.

## 6. DAS COTAS DA CLASSE

**6.1. FORMA E  
PERIODICIDADE DE  
CÁLCULO DAS COTAS**

**A) EMISSÃO:** Aprovação em Assembleia de Cotistas, a partir da segunda emissão de Cotas.

	<p><b>B) SUBSCRIÇÃO:</b> Mediante assinatura do termo de adesão e ciência de risco quando do primeiro investimento. Não há limitação de quantidade de cotas a serem subscritas por um mesmo investidor.</p> <p><b>C) CONVERSÃO:</b> Definida na Assembleia de Cotistas que deliberou pela emissão.</p> <p><b>D) INVESTIMENTO PROVISÓRIO:</b> Durante o período de distribuição, e enquanto não atingido o valor mínimo estabelecido para a captação, as importâncias recebidas a título de integralização de Cotas poderão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da classe de cota, e derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe de cotas e desde que previsto na política de investimento, observada a regulamentação. Do atingimento do valor mínimo estabelecido para a distribuição / encerramento do período de distribuição, os investimentos deverão ser realizados nos termos da política de investimentos desta Classe.</p> <p><b>E) FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO:</b> Moeda corrente nacional ou por meio da entrega de ativos, desde que: (i) compatível com a política de investimentos da Classe; (ii) no caso de integralização mediante a entrega de imóveis e em direitos relativos a imóveis, deve-se observar os artigos 8º a 10 do Anexo III à Resolução; e (iii) haja aprovação individual pelo Gestor.</p>
<p><b>6.2. AMORTIZAÇÃO</b></p>	<p><b>A) PERIODICIDADE E PRAZO PARA PAGAMENTO:</b> A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização das Cotas a exclusivo critério do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Classe de Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sem redução do número de Cotas emitidas.</p> <p>Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.</p> <p><b>B) FORMA DE PAGAMENTO:</b> Crédito em conta, por qualquer meio de pagamento permitido pela regulamentação bancária ou transferência dos ativos, conforme prévia recomendação do Gestor.</p>
<p><b>6.3. INFORMAÇÕES ADICIONAIS</b></p>	<p>Condições adicionais de ingresso e saída da Classe, inclusive eventuais valores mínimos de permanência e movimentação, poderão ser consultadas no Website do Administrador</p>
<p><b>6.4. FORMA E PERIODICIDADE DE CÁLCULO DAS COTAS</b></p>	<p>Cota calculada e divulgada diariamente no momento de fechamento dos mercados.</p>
<p><b>6.5. DEFINIÇÃO DE “DIA ÚTIL”</b></p>	<p>Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou dia em que não haja expediente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.</p>
<p><b>6.6. RECUSA DE APLICAÇÕES</b></p>	<p>Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, a seu exclusivo critério, recusar o investimento de determinados investidores, levando em conta aspectos de prevenção à lavagem de dinheiro, adequação ao perfil do investidor e os melhores interesses dos Cotistas, dentre outros.</p>

## 7. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

### 7.1. COMPETÊNCIA

As matérias que sejam de interesse específico de uma determinada Classe ou subclasse, se houver, demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas, para a qual são convocados somente os Cotistas da determinada classe ou subclasse em questão.

### 7.2. QUÓRUNS

As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas observarão o mesmo quórum indicado no item 7.5. da Parte Geral.

## 8. INSOLVÊNCIA DA CLASSE

### 8.1. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

A existência de um passivo exigível superior ao ativo total da Classe configura um patrimônio líquido negativo. Nestas ocasiões, a liquidação integral do ativo da Classe não será suficiente para a satisfação das obrigações por ela assumidas.

O Administrador deverá verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo caso tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do patrimônio da Classe ou pedido de recuperação judicial ou falência de qualquer emissor de ativos detidos pela Classe.

### 8.2. SEGREGAÇÃO PATRIMONIAL

As Classes deste Fundo, quando houver pluralidade de classes, possuirão patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos do Código Civil, conforme regulamentado pela Resolução. Caso o patrimônio líquido desta Classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos desta Classe às demais que eventualmente integrem o Fundo. Não há solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre a Classe e as demais que eventualmente integrem o Fundo.

### 8.3. LIMITAÇÃO DA RESPONSABILIDADE

A responsabilidade dos Cotistas desta Classe é limitada ao valor por eles subscrito, nos termos do artigo 1.368-D, inciso I, do Código Civil e na Resolução. Desta forma, os Cotistas não poderão ser demandados a arcar com quaisquer obrigações assumidas pela Classe em valor superior ao valor por eles subscritos para reverter o patrimônio líquido negativo da Classe.

### 8.4. DELIBERAÇÃO DOS COTISTAS SOBRE A INSOLVÊNCIA

Constatado o patrimônio líquido negativo e percorrido o processo previsto na regulamentação vigente, o Administrador da Classe deverá, obrigatoriamente, submeter para deliberação pelos Cotistas a decisão sobre o ingresso do pedido de declaração de insolvência da Classe, observado ainda o disposto na Resolução.

### 8.5. REGIME DE INSOLVÊNCIA

A deliberação dos Cotistas pela insolvência da Classe obriga o Administrador da Classe a requerer judicialmente a declaração de insolvência.

Por força do regime de segregação patrimonial, os credores da Classe não poderão recorrer ao patrimônio de eventuais outras Classes do Fundo, e nem poderão recorrer ao patrimônio pessoal dos Cotistas da Classe posto que a responsabilidade destes é limitada ao valor por eles subscrito.

**Em qualquer caso, serão aplicáveis os efeitos da insolvência somente em relação à classe de investimentos a que se atribuem as obrigações e dívidas que deram causa ao requerimento de declaração de insolvência.**

## 9. EVENTOS DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### 9.1. EVENTOS DE AVALIAÇÃO PELO ADMINISTRADOR

Caso tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do patrimônio da Classe;

Outros eventos que o Administrador identifique e que possam gerar impacto significativo no Patrimônio Líquido.

## 10. DISPOSIÇÕES GERAIS

### 10.1. OBRIGAÇÕES LEGAIS E CONTRATUAIS

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

### 10.2. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Semestralmente, o Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia de cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, se houver, 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.

Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

Observada a obrigação estabelecida no primeiro parágrafo deste item 10.2, o Gestor poderá decidir pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos ativos da carteira da Classe, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis. O percentual mínimo a que se refere o primeiro parágrafo deste item 10.2 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

### 10.3. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

A Classe poderá ser liquidada por deliberação de Assembleia de Cotistas, devendo, para tanto, ser apresentado aos Cotistas um plano de liquidação elaborado conjuntamente pelo Gestor e Administrador, que deverá conter, no mínimo, prazos e condições detalhadas para fins da entrega dos valores ou, conforme o caso, ativos, incluindo ativos imobiliários e imóveis, conforme o caso, aos Cotistas, além das respectivas justificativas para arbitramento de tais prazos e condições, conforme aplicável.

Sem prejuízo dos procedimentos previstos eventualmente neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração ou ainda na hipótese da Assembleia de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do art. 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 do Administrador 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 no presente 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.

Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação. A regra de constituição de condomínio prevista acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Anexo.

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (ii) comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

#### 10.4. POLÍTICA DE USO DE VOTO DO GESTOR

O Gestor desta classe poderá adotar política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto. A versão integral da Política de Voto do Gestor, caso haja, encontra-se disponível no website do Gestor.

#### 10.5. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS

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

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

As informações periódicas do Fundo serão divulgadas conforme definido pela Resolução CVM nº 175.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo, dentre outras informações previstas no artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175:

- (i) edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia de Cotistas extraordinária;
- (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, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H 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 de Cotistas extraordinária; 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.

#### **10.6. INFORMAÇÕES EVENTUAIS AOS COTISTAS**

A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas. Para fins deste Regulamento, considera fato relevante, qualquer deliberação da Assembleia de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**10.7. DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS**

As informações eventuais do Fundo serão divulgadas conforme definido pela Resolução CVM nº 175.

A classe terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador e demais prestadores da Classe. As demonstrações financeiras da Classe estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM. As demonstrações financeiras da Classe devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos da Classe.