

REGULAMENTO DO “PRAZO EDUCACIONAL – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA”

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1º. O PRAZO EDUCACIONAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, de classe única de regime fechado de responsabilidade limitada (“Classe” ou “Classe Única”), com prazo de duração indeterminado, é regido pelo presente Regulamento, pelo anexo descritivo da Classe (“Anexo”), pela Lei nº 8.668/93 e pela Resolução CVM 175 (definidos no Capítulo II abaixo), especialmente seu Anexo Normativo III, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES

Artigo 2º. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento e/ou no Anexo, conforme o caso:

“ <u>Administrador</u> ”:	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355 – 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40;
“ <u>Anexo</u> ”:	Significa o Anexo I a este Regulamento, que rege o funcionamento da Classe Única, de modo complementar ao disciplinado pelo Regulamento.
“ <u>Assembleia de Cotistas</u> ”:	São as Assembleias Especiais de Cotistas e as Assembleias Gerais de Cotistas, quando mencionadas em conjunto e/ou sem distinção;

<u>“Assembleia Especial de Cotistas”</u> :	Significa qualquer assembleia especial de Cotistas de determinada classe e/ou subclasse do Fundo, conforme aplicável e se houver, permitindo a participação apenas dos Cotistas de tal classe e/ou subclasse, conforme o caso, observado o disposto no Artigo 16 do Regulamento e o Artigo 8 do Anexo;
<u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u> :	Significa qualquer assembleia geral de Cotistas do Fundo;
<u>“Ativos”</u> :	São os Ativos Alvo e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;
<u>“Ativos Alvos”</u> :	Os Imóveis, Direitos Reais sobre Imóveis, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), cotas de outras classes de Fundos de Investimento Imobiliários – FII que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM, quando referidos em conjunto;
<u>“Ativos de Renda Fixa”</u> :	São os ativos de renda fixa que a Classe poderá adquirir, tais como: títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cotas de classes de investimento de liquidez diária e letras de crédito imobiliário;
<u>“Auditor Independente”</u> :	Prestador de serviços de auditoria independente devidamente registrado junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários contratado pelo Fundo e pela Classe;
<u>“B3”</u> :	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
<u>“Classe”</u> ou <u>“Classe Única”</u> :	Significa a classe única de investimento do Fundo;
<u>“Cotas”</u> :	Todas as cotas de emissão da Classe;
<u>“Cotas em Circulação”</u> :	Total de Cotas emitidas pela Classe então vigentes, que não tenham sido canceladas;

<u>“Cotas Seniores”</u> :	São as Cotas seniores da Classe, individualmente denominadas “Cota Sênior”, cujas características e direitos, bem como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate estão descritos no Capítulo VI do Anexo e nos respectivos Suplementos;
<u>“Cotas Subordinadas”</u> :	São as Cotas subordinadas da Classe, individualmente denominadas “Cota Subordinada”, cujas características e direitos, bem como as condições de emissão, subscrição, integralização, retorno, amortização e resgate estão descritos no Capítulo VI do Anexo;
<u>“Cotistas”</u> :	Todos e quaisquer detentores de Cotas da Classe;
<u>“Cotista Sênior”</u> :	É o titular de Cotas Seniores, coletivamente denominados <u>“Cotistas Seniores”</u> ;
<u>“Cotista Subordinado”</u> :	É o titular de Cotas Subordinadas, até o resgate integral das Cotas Seniores;
<u>“CVM”</u> :	Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Distribuição”</u> :	Cada data de distribuição de resultados da Classe, a qual será realizada mensalmente, a critério do Gestor, conforme disposto no Parágrafo 6º do Artigo 28 do Anexo;
<u>“Data de Cálculo”</u> :	Qualquer data em que a Classe divulgue o valor unitário das Cotas aos Cotistas;
<u>“Dia Útil”</u> :	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;
<u>“Direitos Reais”</u> :	Quaisquer direitos reais relacionados a Imóveis, incluindo especificamente o direito de superfície de construir ou de plantar no Imóvel de propriedade do Proprietário, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis;
<u>“Encargos”</u> :	São os custos e despesas descritas no Parágrafo 1º do Artigo 14 deste Regulamento e que serão debitados automaticamente do Patrimônio Líquido da Classe;
<u>“Evento de Amortização Antecipada”</u> :	Eventos de amortização antecipada integral ou parcial das Cotas Seniores em circulação, conforme descritos no Parágrafo 2º do Artigo 10 do Anexo;

<u>“Fundo”</u> :	É o PRAZO EDUCACIONAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - Responsabilidade Limitada , inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.242.809/0001-01;
<u>“Gestor”</u> :	É a CVPAR INVESTIMENTOS LTDA. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Cj. 83, Torre A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.492.426/0001-40, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteiras de títulos e valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório CVM nº 12.611, de 02 de outubro de 2012;
<u>“Imóveis”</u> :	Terrenos sem edificações e/ou imóveis de natureza comercial (notadamente: (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais; e (ii) centros de distribuição e logísticos), a serem destinados ao setor de educação;
<u>“Investidores Qualificados”</u> :	Investidores assim definidos nos termos da legislação vigente;
<u>“Investidores Profissionais”</u> :	Investidores assim definidos nos termos da legislação vigente;
<u>“IPCA”</u> :	É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo adotando metodologia de apuração e cálculo semelhante;
<u>“Laudo de Avaliação”</u> :	Laudo de avaliação dos Imóveis que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, previamente à aquisição dos Imóveis, bens, direitos, títulos e valores mobiliários;
<u>“Lei nº 8.668/93”</u> :	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
<u>“Lei nº 9.779/99”</u> :	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
<u>“Patrimônio Líquido”</u> :	O patrimônio líquido da Classe, calculado para fins contábeis, de acordo com o Artigo 25 do Anexo;

“Política _____ de Investimento”:	A política de investimento adotada pela Classe para a realização de seus investimentos, descrita no Capítulo II do Anexo;
“Prestadores _____ de Serviços Essenciais”:	Significa o Administrador e o Gestor do Fundo, quando mencionados em conjunto.
“Regulamento”:	O presente instrumento, que disciplina o funcionamento do Fundo e de sua Classe Única;
“Reserva _____ de Contingência”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo 2º do Artigo 28º do Anexo;
“Resolução CVM 160”:	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
“Resolução CVM 175”:	Significa a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;
“Resultado”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo 1º do Artigo 28 do Anexo;
“Taxa _____ de Administração”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 17º do Anexo;
“Taxa de Gestão”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 20º do Anexo;
“Taxa de Performance”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo 1º do Artigo 20º do Anexo;
“Taxa Máxima de Custódia”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 18º do Anexo;
“Taxa Máxima de Distribuição”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 19 do Anexo; e
“Valor da Cota”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo 6º do Artigo 12º do Anexo.

CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Artigo 3º. Nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil Brasileiro, sem prejuízo dos deveres de monitoramento e acompanhamento do Administrador e do Gestor, previstos na Resolução CVM 175 e neste Regulamento, cada prestador de serviço do Fundo é o único responsável por suas ações e/ou omissões decorrentes do cumprimento e/ou descumprimento de suas obrigações perante o Fundo e/ou a Classe, e respondem exclusivamente perante o Fundo, a Classe, os Cotistas, terceiros e as autoridades por todos os danos e prejuízos que delas

decorram. Sendo assim, o Administrador, o Gestor e os demais prestadores de serviço do Fundo e da Classe em nenhuma hipótese serão solidários pelo cumprimento e/ou descumprimento das obrigações uns dos outros e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso.

Artigo 4º. Administração. As atividades de administração do Fundo e da Classe Única serão exercidas pela **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.

Artigo 5º. Gestão. As atividades de gestão da carteira da Classe Única do Fundo serão exercidas pela **CVPAR INVESTIMENTOS LTDA.**, acima qualificada, a qual possui discricionariedade total para tomar decisões de investimento com relação à aquisição, manutenção ou disposição dos Ativos integrantes da carteira da Classe, sem necessidade de deliberação em Assembleia de Cotistas. O Gestor deverá recomendar ao Administrador a aquisição dos Ativos em conformidade com a Política de Investimento, e ainda, desempenhar as seguintes atividades, sem prejuízo do disposto na regulamentação e na autorregulação aplicável em vigor: **(i)** gestão do caixa da Classe, com vistas a manter a liquidez necessária; e **(ii)** análise e atualização dos Laudos de Avaliação, na forma prevista neste Regulamento.

Artigo 6º. Auditoria. As atividades de auditoria independente do Fundo e da Classe serão exercidas pelo Auditor Independente.

Artigo 7º. Limitações dos Prestadores de Serviços Essenciais. O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis e constantes deste Regulamento e no seu Anexo, tem poderes para representar o Fundo e a Classe e exercer todos e quaisquer direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira da Classe, observadas suas respectivas competências contidas no presente Regulamento e na regulamentação em vigor, bem como suas respectivas esferas de competência, sem prejuízo das atribuições do Gestor contidas no presente Regulamento e na regulamentação aplicável, observado que, com relação às decisões de investimento, a atuação do Administrador será limitada à execução das recomendações emanadas pelo Gestor.

Artigo 8º. Renúncia, Destituição e Descredenciamento dos Prestadores de Serviços Essenciais. Os Prestadores de Serviços Essenciais serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

Parágrafo 1º. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia de Cotistas para eleger um substituto e sucessor do Gestor e/ou do Administrador, conforme o caso, ou deliberar a liquidação da Classe e do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, observados os prazos contidos na regulamentação aplicável em vigor; e (ii) permanecer, no caso de renúncia, no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis e os Direitos Reais integrantes do patrimônio da Classe, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger se substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas para eleger seu substituto e/ou o substituto do Gestor, conforme o caso, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, ou à CVM, a convocação de referida assembleia.

Parágrafo 3º. No caso de descredenciamento de Prestador de Serviços Essenciais, a CVM deverá nomear administrador e/ou gestor temporário, conforme o caso, até a eleição de novo administrador e/ou gestor, conforme o caso.

Parágrafo 4º. Após a averbação referida no parágrafo 1º, inciso “ii”, acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Parágrafo 5º. Nos demais casos de substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais, observar-se-ão as disposições constantes da regulamentação aplicável, especialmente da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Artigo 9º. Obrigações do Administrador. O Administrador, sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração fiduciária do Fundo e da Classe, sem prejuízo dos direitos e obrigações do Gestor e de terceiros contratados para prestação de serviços ao Fundo e/ou à Classe, conforme o caso. Incluem-se

entre as obrigações do Administrador, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicável:

I. Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento da Classe e do Fundo:

(a) o registro de Cotistas;

(b) o livro de atas das Assembleias de Cotistas;

(c) o livro ou lista de presença de Cotistas;

(d) os pareceres do Auditor Independente; e

(e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo e da Classe;

II. Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado;

III. Pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

IV. Elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe;

V. Manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo e pela Classe, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;

VI. Manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;

VII. Monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;

VIII. Observar as disposições constantes deste Regulamento e no seu Anexo;

IX. Cumprir as deliberações das Assembleia de Cotistas;

X. Contratar, em nome do Fundo e da Classe, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: **(a)** tesouraria, controle e processamento dos Ativos, conforme aplicável; **(b)** escrituração das Cotas da Classe; **(c)** auditoria independente, nos termos da regulamentação aplicável; e, os seguintes serviços facultativos: **(d)** distribuição primária de Cotas; **(e)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de Ativos da Classe; **(f)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e **(g)** formador de mercado para as Cotas;

XI. Prover o Fundo e a Classe Única com os seguintes serviços, conforme o caso, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços: **(a)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e **(b)** custódia de ativos financeiros;

XII. Arcar com os custos previstos na regulamentação e na autorregulação aplicável vigente, bem como os previstos no presente Regulamento, incluindo, sem limitação, os referentes à contratação de terceiros para os serviços elencados no § 2º do Art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

XIII. Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, observadas as recomendações do Gestor e sempre em conformidade com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

XIV. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;

XV. Abrir e movimentar contas bancárias;

XVI. Representar o Fundo e a Classe, em juízo e fora dele;

XVII. Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado;

XVIII. Deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e as condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do Art. 48 da parte geral da Resolução CVM 175;

XIX. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, observadas as recomendações do Gestor, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

XX. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários: **(a)** não integram o ativo do Administrador; **(b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(c)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(f)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

XXI. Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo e da Classe; e **(b)** os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

XXII. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

XXIII. Custear as despesas de propaganda da Classe; e

XIV. Fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe.

Artigo 10º. Obrigações do Gestor. O Fundo, bem como a Classe, são geridos pela **CVPAR INVESTIMENTOS LTDA.**, acima qualificada. O Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira da Classe do Fundo, conforme o caso, por meio da negociação de seus respectivos Ativos, observado o disposto na Políticas de Investimento, e observado que a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira da Classe compete exclusivamente ao Administrador, que detém sua propriedade fiduciária.

Parágrafo Único. Além das obrigações previstas no Artigo 105 da parte geral da Resolução CVM 175, o Gestor obriga-se a:

I. Fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação exigido pela regulamentação em vigor para distribuição de Cotas, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;

II. Informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra durante a distribuição das Cotas, especialmente se decorrente da mudança deste Regulamento e de seu Anexo, hipótese em que o Gestor deve enviar, imediatamente, o material de divulgação atualizado aos distribuidores para que o substituam;

III. Contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: **(a)** intermediação de operações para as carteiras de ativos, conforme o caso; **(b)** distribuição de Cotas; **(c)** consultoria de investimentos; **(d)** classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis; **(e)** formador de mercado; e **(f)** cogestão da carteira de Ativos;

IV. Informar, imediatamente, ao Administrador, sobre os fatos relevantes de que venha a ter conhecimento;

V. Encaminhar ao Administrador, nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso;

VI. Expedir as ordens de compra ou venda de Ativos e valores mobiliários da Classe;

VII. Observar os limites de composição e concentração da carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como por este Regulamento;

VIII. Exercer o direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detido pelas Classes, conforme o caso, realizando todas as ações necessárias para tal exercício; e

IX. Submeter a carteira de ativos a testes de estresse periódicos, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos ativos e as obrigações e a cotização da Classe, conforme aplicável.

CAPÍTULO IV – DAS VEDAÇÕES

Artigo 11º. Vedações aos Prestadores de Serviços Essenciais. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo, em relação à Classe:

- I. Receber depósito em conta corrente;
- II. Contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável e observado o disposto neste Regulamento;
- III. Vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- IV. Garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- V. Utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas;
- 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 da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (a) a Classe e o Administrador, Gestor 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; e (d) a Classe e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, se assim permitido no Anexo;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

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; e

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 da Classe.

Parágrafo Único. É vedado, ainda, aos Prestadores de Serviços Essenciais, sem prejuízo do disposto na regulamentação e na autorregulação aplicável em vigor:

I. Exceto pelas taxas expressamente previstas neste Regulamento, receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos da Classe, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas da Classe.

CAPÍTULO V – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 12º. Conflitos de Interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Classe, o Administrador e/ou o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 1º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado, se houver, ou de pessoas a eles ligadas;

II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado, se houver, ou pessoas a eles ligadas;

III. A aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. A contratação, pela Classe, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor para prestação dos serviços referidos no Art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe; e

V. A aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado, se houver, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Parágrafo 2º. Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, se houver, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3º. Exceto conforme previsto nos parágrafos acima, as operações entre a Classe e o empreendedor de empreendimento imobiliário estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do Administrador sempre que for possível a

contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que a Classe contrataria com terceiros.

CAPÍTULO VI – DO PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 13º. Prazo. O Fundo, terá prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO VII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 14º. Encargos do Fundo. As despesas descritas nesta seção podem ser suportadas tanto pelo Fundo como por cada Classe de Cotas individualmente. Qualquer Classe poderá, portanto, e conforme o caso, arcar isoladamente com tais despesas, sendo elas descontadas diretamente do patrimônio da Classe correspondente. Quando as despesas abaixo forem atribuídas ao Fundo de forma geral, todavia, serão distribuídas proporcionalmente entre as Classes de Cotas, conforme o caso e conforme o valor de seu respectivo patrimônio líquido, e debitadas diretamente delas.

Parágrafo 1º. Constituem encargos do Fundo e da Classe, além da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance, as seguintes despesas que lhes podem ser debitadas diretamente:

- I. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;
- II. Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;
- III. Despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- IV. Honorários e despesas do auditor independente;
- V. Emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- VI. Despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

VII. Honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

VIII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços no exercício de suas respectivas funções;

IX. Despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;

X. Despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;

XI. Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;

XII. Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

XIII. Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;

XIV. Despesas inerentes à: (a) distribuição primária de Cotas; e (b) admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

XV. *Royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;

XVI. Montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Art. 99 da parte geral da Resolução CVM 175;

XVII. Taxa Máxima de Distribuição;

XVIII. Despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

XIX. Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome Fundo e/ou da Classe, desde que de acordo com as hipóteses regulamentares aplicáveis;

XX. Contratação da agência de classificação de risco de crédito, observadas as formalidades regulamentares aplicáveis;

XXI. Taxa de Performance;

XXII. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio da Classe;

XXIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do Art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

XXIV. Taxa máxima de custódia de ativos financeiros, observado que não será devida remuneração alguma ao Administrador pela prestação dos serviços de custódia dos Ativos de Renda Fixa, caso exercida pelo próprio Administrador;

XXV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, bem como quaisquer outros custos incorridos para aquisição dos ativos imobiliários da Classe;

XXVI. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e

XXVII. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Parágrafo 2º. Outras Despesas. Sem prejuízo do previsto por este Regulamento, quaisquer despesas não previstas nesta seção correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado.

CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

Artigo 15º. Assuntos de interesse dos Cotistas de todas as classes e subclasses do Fundo, conforme aplicável e se houver, exigirão a convocação de uma Assembleia Geral de Cotistas, na qual participarão todos os Cotistas do Fundo.

Artigo 16º. Assuntos de interesse exclusivo de uma classe e/ou subclasse específica do Fundo, conforme aplicável e se houver, exigirão a convocação de uma Assembleia Especial de Cotistas da classe e/ou subclasse em questão, conforme aplicável, permitindo a participação apenas dos Cotistas de tal classe e/ou subclasse, conforme o caso.

Parágrafo Único. Considerando que este Fundo possui apenas uma única classe de investimento, e tendo em vista a natureza e as especificidades da Classe, as Assembleias Especiais de Cotistas da Classe acontecerão, tão somente, por intermédio das Assembleias Gerais de Cotistas (para os fins deste Regulamento e de seu Anexo, aqui referidas tão somente como as "Assembleias de Cotistas"), sem prejuízo das Assembleias Especiais de Cotistas no que se refere às Cotas Seniores e/ou Cotas Subordinadas, conforme o caso e conforme aplicável.

Artigo 17º. Assembleia de Cotistas. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas:

- I. Tomar, anualmente, no prazo máximo de 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe;
- II. A substituição de Prestador de Serviços Essenciais;
- III. A emissão de novas Cotas, hipótese na qual deve definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, sem prejuízo do disposto no Art. 48, § 2º, inciso VII, da parte geral da Resolução CVM 175, observado o disposto neste Regulamento;
- IV. A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe de Cotas;
- V. A alteração deste Regulamento e de seu Anexo, ressalvado o Artigo 52 da parte geral da Resolução CVM 175;
- VI. O aumento das taxas devidas aos prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso;
- VII. A alteração do prazo de duração do Fundo e da Classe;

- VIII. A alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- IX. A apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- X. Eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI. 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 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- XII. Alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão;
- XIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas; e
- XIV. A prestação de fiança, aval, aceite ou coobrigação, sob qualquer forma, assim como a constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pelos Cotistas.

Parágrafo 1º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente da Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou **(iii)** envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

Parágrafo 2º. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, enquanto que a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Artigo 18º. Convocação. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita por meio de correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista da Classe, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias e com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

Parágrafo 1º. Independentemente das formalidades previstas no *caput* do Artigo acima, será considerada regular a Assembleia de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 2º. A Assembleia de Cotistas deverá ser convocada pelo Administrador, podendo esta, também, ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Artigo 19º. Ordem do Dia. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia de Cotistas.

Artigo 20º. Consulta formal. As deliberações da Assembleia de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta, no prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Parágrafo 1º. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

Parágrafo 2º. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na forma prevista no Parágrafo 7º do Artigo 21º acima.

Artigo 21º. Voto. Somente poderão votar na Assembleia de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia de

Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto Artigo 30º acima e na legislação e normativos vigentes.

Parágrafo 2º. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

Artigo 22º. Instalação. A Assembleia de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 23º. Quóruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas nos itens abaixo.

Parágrafo 1º. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos V, II, IV e VI do Artigo 17, acima.

Parágrafo 2º. Adicionalmente ao acima, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos IX, XI e XII do Artigo 17, dependerão 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 a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 3º. Ainda, dependem da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta as deliberações relativas às seguintes matérias, desde que, dentre os Cotistas que representem tal maioria absoluta, sejam obtidos votos favoráveis da maioria dos Cotistas Subordinados e dos Cotistas Seniores presentes na Assembleia de Cotistas que delibere sobre qualquer das seguintes matérias:

- I. alterações na ordem de preferência de cada subclasse de Cotas no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação da Classe;
- II. alterações do Artigo 10 do Anexo abaixo ou que de qualquer outra forma afetem o programa de amortização de qualquer subclasse de Cotas Seniores;
- III. alterações nos Eventos de Amortização Antecipada das Cotas Seniores;
- IV. alterações a qualquer direito atribuído às Cotas, nos termos do Artigo 12 acima;
- V. alterações em quaisquer termos e/ou condições de qualquer subclasse de Cotas Seniores, incluindo, sem limitação, o respectivo parâmetro de rentabilidade; e
- VI. determinação da amortização antecipada, parcial ou total, de qualquer série ou subclasse de Cotas.

Artigo 24º. Lista de Cotistas. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas da Classe para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Parágrafo 2º do Artigo 32º acima.

Parágrafo 1º. O Administrador, após receber a solicitação de que trata o Artigo 33 acima, pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II. Mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo 2º. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Artigo 38 acima, deverá informar ao Administrador do teor de sua proposta.

Parágrafo 3º. O Administrador pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Artigo 38 acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

Parágrafo 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, nos termos do inciso II do Parágrafo 1º serão arcados pelo Administrador.

Artigo 25º. Divulgação. As decisões da Assembleia de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.

CAPÍTULO IX – FATORES DE RISCO

Artigo 26º - Antes de adquirir cotas, o investidor deve analisar atentamente os fatores de risco descritos no Anexo, assumindo integral responsabilidade por seu investimento. Cabe destacar que, apesar da diligência e das boas práticas empregadas pelo Administrador e pelo Gestor na administração e gestão do Fundo, da rigorosa observância da política de investimento da Classe estabelecida no Anexo e do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, o Fundo está sujeito a diversos riscos inerentes às suas operações e Classes, além dos fatores de risco indicados no Anexo.

CAPÍTULO X – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Artigo 27º. Demonstrações Contábeis. O Fundo e a Classe terão escrituração contábil destacada da relativa aos Prestadores de Serviços Essenciais e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por Auditor Independente.

Artigo 28º. Exercício. O exercício social do Fundo e da Classe terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo e da Classe deverão ser auditadas

por Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras do Fundo e da Classe devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos da Classe.

CAPÍTULO XI – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 29º. Comunicação. As informações ou os documentos para os quais esse Regulamento exija “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” pelo Administrador serão disponibilizados aos Cotistas e demais destinatários especificados neste Regulamento por meio eletrônico, nos termos da Resolução CVM 175.

Parágrafo Único. Nas hipóteses em que este Regulamento exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que a manifestação em questão seja realizada por meio eletrônico, com envio para o endereço: ouvidoria@qitech.com.br ..

Artigo 30º. Ouvidoria. O serviço de ouvidoria do Administrador, conforme previsto no inciso V, do Artigo 104, da parte geral da Resolução CVM 175, está disponível de segunda-feira a sexta-feira, das 10:00 às 17:00, por meio do número 0800 0244 346, além da possibilidade de comunicação via e-mail: ouvidoria@qitech.com.br.

Artigo 31º. Legislação Aplicável. O presente Regulamento foi elaborado com base na Resolução CVM 175, especialmente sua parte geral e seu Anexo Normativo III, e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos FII.

Parágrafo Único. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela regulamentação aplicável em vigor.

Artigo 32º. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

ANEXO I

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PRAZO EDUCACIONAL – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO I – DA CLASSE

Artigo 1º - A Classe não conta com subclasses.

Parágrafo Único - A Classe adota o regime de responsabilidade limitada de seus Cotistas, de modo que os Cotistas responderão pelo patrimônio negativo da Classe até o limite do valor por eles subscrito, de acordo com o estabelecido no art. 18 da Resolução CVM 175 e no art. 1.368-D, inciso I, da Lei 10.406/02

CAPÍTULO II – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 2º. A Classe tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, através da aquisição de Imóveis, Direitos Reais sobre Imóveis, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), cotas de outras classes de Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a FIIIs, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIIs e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM, ou ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Artigo 3º. Os recursos da Classe serão aplicados pelo Gestor, de forma a proporcionar aos Cotistas da Classe renda e ganho de capital, observada a política de investimento abaixo descrita. A política de investimento a ser adotada pela Classe consistirá na aplicação preponderante dos recursos da Classe nos Ativos Alvos, objetivando auferir ganhos por meio da locação e arrendamento dos Imóveis que venham a fazer parte do patrimônio da Classe por conta da aquisição de Direitos Reais, além de auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de terrenos, Imóveis e/ou cessão de Direitos Reais, CRIs, cotas de outras classes de FIIIs, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIIs.

Parágrafo 1º. A aquisição dos Ativos pela Classe será realizada, após a seleção e análise de tais Ativos pelo Gestor, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

Parágrafo 2º. Observado o parágrafo acima, caberá ao Gestor determinar a melhor diversificação da carteira, de acordo com os requisitos dos Ativos estabelecidos no presente Regulamento.

Parágrafo 3º. O saldo de recursos da carteira da Classe Única, enquanto não aplicado na forma do caput ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido, em Ativos de Renda Fixa, cotas de classes de investimento ou, observada a recomendação do Gestor, reinvestido nos Ativos Alvos.

Parágrafo 4º. A Classe não terá limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo financeiro.

Parágrafo 5º. O objetivo da Classe e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por meio de alteração do Regulamento, a qual dependerá de aprovação de maioria absoluta dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, nos termos dos Artigo 17 do Regulamento e do Parágrafo 1º do Artigo 23 do Regulamento.

Artigo 4º. Garantias. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Artigo 5º. Derivativos. É vedado à Classe a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Artigo 6º. O Fundo, bem como sua Classe Única, terão prazo de duração indeterminado, sendo que a dissolução e liquidação da Classe e do Fundo dar-se-ão exclusivamente por meio de Assembleia de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas.

CAPÍTULO III – DO PÚBLICO-ALVO

Artigo 7º - As Cotas de emissão da Classe são exclusivamente destinadas, nos termos da regulamentação aplicável, a Investidores Qualificados.

CAPÍTULO IV – DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

Artigo 8º - A Assembleia Especial de Cotistas possui competência exclusiva para decidir sobre os assuntos especificados na regulamentação vigente, concernentes única e exclusivamente à Classe.

Parágrafo Único - As Assembleia Especiais de Cotistas, considerando o atual status regulatório das regras de vigência e transição da Resolução CVM 175, acontecerão, tão somente, por intermédio das Assembleia Gerais de Cotistas, nos termos do Regulamento.

CAPÍTULO V – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Artigo 9º. Prazo. A Classe Única terá prazo de duração indeterminado.

Artigo 10º. Amortização. As Cotas Seniores e as Cotas Subordinadas serão amortizadas nos termos descritos nos respectivos Apêndices relativos a tais Cotas.

Parágrafo 1º. A Classe poderá, excepcionalmente, e mediante deliberação da Assembleia de Cotistas em tal sentido, amortizar parcialmente as suas Cotas (Seniores e Subordinadas) quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Parágrafo 2º. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio da Classe, referida acima, implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Artigo 11º. Liquidação. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos da Classe Única, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de

todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo e à Classe, observada a ordem de prioridade das subclasses de Cotas.

Parágrafo 1º. Nas hipóteses de liquidação da Classe e do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe e do Fundo.

Parágrafo 2º. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo e da Classe, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 3º. Após a partilha de que trata o *caput* do Artigo acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe e do Fundo, eximindo o Administrador, o Gestor e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo e da Classe de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa dos prestadores de serviços do Fundo e da Classe, no âmbito de suas respectivas esferas de competências, obrigações e atribuições.

Parágrafo 4º. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução da Classe e do Fundo, renúncia ou substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo e/ou a Classe, conforme o caso, seja(m) parte, de forma a excluir o respectivo Prestador de Serviços Essenciais do respectivo processo.

Parágrafo 5º. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo e/ou a Classe, conforme o caso, são partes não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no *caput* do Artigo acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o respectivo Prestador de Serviços Essenciais de figurar como parte dos processos.

Parágrafo 6º. Os Prestadores de Serviços Essenciais, observadas suas respectivas atribuições e competências, nos termos da regulamentação em vigor, do Regulamento e deste Anexo, em nenhuma hipótese, após a partilha,

substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos da Classe ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo e da Classe, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa, observadas as demais disposições da regulamentação, do Regulamento e deste Anexo neste sentido.

Parágrafo 7º. Após a partilha do Ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

Parágrafo 8º. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

CAPÍTULO VI – DA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DAS COTAS

Artigo 12º. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas da Classe. As Cotas da Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, terão a forma nominativa e escritural e são divididas em duas subclasses: (i) sênior, e (ii) subordinada (“Cotas Seniores” e “Cotas Subordinadas”, respectivamente, indistintamente apenas “Cotas”). Tais subclasses possuirão direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação da Classe, nos termos da regulamentação aplicável vigente.

Parágrafo 1º. Serão considerados Eventos de Amortização Antecipada, para os fins do Regulamento e deste Anexo:

- I. caso as Cotas Seniores representem mais do que 90% (noventa por cento) do total de Cotas em Circulação, nos termos do Parágrafo 3º acima; e
- II. caso, em qualquer momento durante o prazo de duração das Cotas Seniores, o valor total de emissão das Cotas Seniores, descontado das amortizações realizadas e somado aos rendimentos acumulados não distribuídos, representar valor maior do que 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido da Classe no mês imediatamente anterior ao mês da verificação de tal desenquadramento, nos termos do Parágrafo 4º acima.

Parágrafo 2º. O valor das Cotas da Classe será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em Circulação (“Valor da Cota”).

Parágrafo 3º. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista, e o extrato das contas de depósito representará o número, inteiro ou fracionário, de Cotas pertencentes aos Cotistas.

Parágrafo 4º. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia de Cotistas.

- I. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: **(a)** o prestador de serviço do Fundo e/ou da Classe, essencial ou não; **(b)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviços do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso; **(c)** partes relacionadas ao prestador de serviços do Fundo e/ou da Classe, seus sócios, diretores e empregados; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.
- II. Não se aplica o disposto no Parágrafo 3º acima quando: (i) os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso na Classe e/ou na subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nas alíneas (a) a (e) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas da Classe ou da mesma subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador; ou, ainda (iii) quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo estes votar na Assembleia de Cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de Cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

Parágrafo 5º. Os Cotistas da Classe:

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

Parágrafo 6º. A distribuição de Cotas será realizada nos termos da Resolução CVM 160, conforme o caso, e será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados.

Parágrafo 7º. As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, observada a regulamentação em vigor, em mercado de bolsa administrado pela B3.

Parágrafo 8º. Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos do Regulamento e deste Anexo, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada Cotista informar ao Administrador a alteração de seus dados cadastrais.

Parágrafo 9º. Caso exista, no momento em que o investidor tornar-se Cotista da Classe, emissões de Cotas da Classe ainda não realizadas, apesar de já aprovadas em Assembleia de Cotistas, a serem distribuídas nos termos da Resolução CVM 160, o investidor em questão só poderá tornar-se Cotista se expressamente aderir a todos os termos e condições da ata de Assembleia de Cotistas em questão.

Parágrafo 10º. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas da Classe.

Parágrafo 11º. Não haverá resgate de Cotas, a não ser nas hipóteses expressamente previstas neste Anexo.

Parágrafo 12º. Adicionalmente ao acima, destaca-se que os novos Cotistas ingressantes deverão ter suas participações na Classe proporcionalmente equalizadas com as participações dos Cotistas existentes. Assim, os novos Cotistas estarão sujeitos a uma ou mais chamadas de capital ("Chamadas de Capital"), após a subscrição de suas Cotas, direcionadas exclusivamente a eles ("Chamadas de Equalização").

Parágrafo 13º. As Chamadas de Equalização referidas acima serão feitas em valor proporcional ao valor já integralizado pelos Cotistas anteriores e os respectivos valores de Compromissos de Investimento, sendo que o preço de

integralização das Cotas nas Chamadas de Equalização será calculado de acordo com o disposto neste Anexo e/ou no Regulamento, conforme o caso. As Chamadas de Equalização poderão ser realizadas uma ou mais vezes, em diferentes momentos, providenciadas pela Administradora, conforme orientação da Gestora, observado o disposto abaixo.

Parágrafo 14º A integralização das Cotas pelos Cotistas no âmbito das Chamadas de Equalização e/ou das Chamadas de Capital mencionadas acima, conforme o caso, deverão ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Chamada de Capital ou da Chamada de Equalização pelos novos Cotistas ingressantes, conforme o caso e observado os valores comprometidos por cada Cotista, as quais serão enviadas pela Administradora, conforme orientação da Gestora, mediante correio eletrônico dirigido para os Cotistas, em linha com as informações constantes nos documentos de subscrição.

Artigo 13º. Novas Emissões de Cotas. Por proposta do Gestor, a Classe poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no Artigo 14 abaixo, realizar novas emissões de Cotas Seniores e/ou Cotas Subordinadas, mediante prévia aprovação da Assembleia de Cotistas, nos termos de cada suplemento, caso aplicável, cujo modelo é parte integrante do Regulamento e deste Anexo na forma do Anexo A. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, respectivo prazo de duração, se aplicável, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Parágrafo 1º. A Assembleia de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio da Classe, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas.

Parágrafo 2º. Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia de Cotistas, não será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

Parágrafo 3º. O Fundo poderá emitir Cotas de diversas subclasses, nos termos da regulamentação aplicável. Cada subclasse de cota poderá possuir cronogramas diferenciados de amortização e cancelamento, bem como diferentes parâmetros de rentabilidade e condições de integralização.

Artigo 14º. 1ª Emissão de Cotas. A Classe emitiu, na data de sua constituição, o total de 50.000 (cinquenta mil) Cotas Subordinadas, no valor inicial de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, no montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), em série única (“1ª Emissão”). As integralizações realizadas após a data de constituição serão realizadas utilizando a cota do dia da referida integralização.

Parágrafo 1º. Será admitida, no entanto, a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão da Classe, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado.

Parágrafo 2º. A 1ª Emissão foi objeto de oferta pública com esforços restritos, nos termos da regulamentação aplicável então vigente, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definido em regulamentação específica, e intermediadas por integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

Parágrafo 3º. Os Investidores Profissionais que desejaram adquirir Cotas no âmbito da 1ª Emissão tiveram que subscrever Cotas cujo montante equivaleu, no mínimo, a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

Parágrafo 4ºA 1ª Emissão foi automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos da regulamentação aplicável até então vigente.

Artigo 15º. Limitação à subscrição. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitados: (a) o disposto no Artigo 8º acima; (b) em relação à 1ª Emissão, o disposto Artigo 14 e seu Parágrafo 1º acima; (c) em relação a novas emissões, o valor mínimo de investimento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais); e (d) em relação a novas emissões de Cotas, o disposto no Parágrafo 10º do Artigo 12.

Parágrafo Único. Não obstante o disposto no Artigo 14º acima, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

Artigo 16º. Integralização em bens, direitos, títulos e valores mobiliários.

Considerando que a Classe é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica admitida a integralização das Cotas da Classe em bens, direitos, títulos e valores mobiliários, nos termos da regulamentação aplicável em vigor.

Parágrafo 1º. A integralização referida no artigo acima poderá ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do Art. 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, devendo, neste caso, ser apreciado pela Assembleia de Cotistas, nos termos do art. 9.1, inciso IX. Caso seja dispensado o Laudo de Avaliação, nos termos do Artigo 45 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o valor atribuído ao bem, direito, título ou valor mobiliário em questão também deverá ser objeto de apreciação da Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 2º. O Administrador deve tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do Laudo de Avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

Parágrafo 3º. A empresa responsável pela apresentação do Laudo de Avaliação deverá apresentar ainda declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

Parágrafo 4º. A integralização das Cotas em bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da Assembleia de Cotistas que tiver aprovado a referida integralização, aplicando-se no que couber, os artigos 8º a 10, 89, 98, §2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Neste período deverão ser realizados todos os atos necessários à efetiva transferência e registro dos bens, direitos, títulos e valores mobiliários em nome da Classe, podendo ser prorrogado caso seja necessário.

CAPÍTULO VII – DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E PERFORMANCE

Artigo 17º. Taxa de Administração. O Administrador receberá, pelos serviços prestados ao Fundo e à Classe, a taxa de administração (“Taxa de Administração”) que equivalerá a uma taxa de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, com valor

mínimo mensal de R\$ 3.477,24 (três mil quatrocentos e setenta e sete reais e vinte e quatro centavos), calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

Parágrafo 1º. O Administrador e o Gestor poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão (abaixo definida), conforme o caso, sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados por estes, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, conforme o caso.

Artigo 18º. Taxa de Custódia. O Custodiante receberá, pelos serviços prestados ao Fundo e à Classe, a taxa de custódia (“Taxa de Custódia”) que equivalerá a uma taxa de 0,038% (trinta e oito milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, com valor mínimo mensal de R\$ R\$ 3.698,74 (três mil seiscentos e noventa e oito reais e setenta e quatro centavos), calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

Artigo 19º. Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Regulamento 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 160.

Artigo 20º. Remuneração do Gestor. O Gestor receberá, pelos serviços prestados ao Fundo e à Classe, uma taxa de: **(i)** 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas (“Taxa de Gestão”).

Parágrafo 1º. Adicionalmente ao acima, o Gestor receberá ainda, a parcela de 25% (vinte e cinco por cento) sobre a variação do Valor da Cota que exceder a

variação do IPCA acrescido de 10,0% (dez por cento), valores a serem calculados da data da integralização da respectiva Cota até a data de sua amortização (“Taxa de Performance”), observado o disposto no Parágrafo 2º, inciso II, itens “a” e “b”. A Taxa de Performance será provisionada diariamente na carteira da Classe, considerando a seguinte fórmula de cálculo:

$$\text{PERFORMANCE} = \left\{ \left[(\sum CE - \sum A) \times \left(\text{IPCA} \times 1,10^{\left(\frac{DD}{365}\right)} \right) \right] - CFI \right\} \times 25\%, \text{ CASO } > 0, \text{ ONDE:}$$

CE = Somatório das Cotas emitidas pela Classe;

A = Somatório das amortizações pagas aos Cotistas anteriormente à data de cálculo;

IPCA = Variação do IPCA entre a data de cada Cota emitida e de cada amortização e a data do cálculo;

DD = Dias decorridos entre cada data da aplicação da Cota e a data do cálculo da performance;

CFI = Carteira da Classe a valor de mercado, na data do cálculo, sem considerar a taxa de performance.

Parágrafo 2º. A Taxa de Performance será provisionada diariamente na carteira da Classe e deverá seguir os seguintes critérios:

I. Os recursos captados para investimento nas novas plantas e/ou nos novos empreendimentos não poderão ser utilizados para amortização e/ou pagamento das Taxas de Performance provisionadas na carteira da Classe;

II. A amortização da Taxa de Performance ocorrerá sempre que houver a realização, pela Classe, de ganho decorrente de empreendimento, conforme os eventos listados a seguir:

(a) Pelo início do recebimento de aluguéis, a amortização será de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do aluguel recebido;

(b) Pela venda, com ganho superior ao custo de captação da Classe (IPCA+10% ao ano), a amortização será de 25% do valor do ganho obtido ao término da operação de venda;

III. O Administrador controlará os aluguéis recebidos e efetuará a liquidação da parcela devida ao Gestor até o quinto dia útil subsequente ao seu recebimento;

IV. Ao final de cada ano, o Administrador descreverá em nota explicativa no balanço patrimonial da Classe o montante da Taxa de Performance amortizada; e

V. Serão excluídos do cálculo da Taxa de Performance os investimentos realizados em cotas de classes de investimento que prevejam taxa de performance.

Parágrafo 3º. No caso de destituição do Administrador e/ou do Gestor por justa causa, assim entendida a decorrente da comprovação de que o Administrador e/ou o Gestor atuou com culpa, negligência, imprudência, fraude ou violação dolosa, no desempenho de suas funções e responsabilidades como instituição administradora e/ou gestor, ou, da abertura de processo de intervenção judicial, intervenção ou liquidação extrajudicial, o Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, não fará jus ao recebimento das respectivas remunerações, no todo ou em parte, a partir da data de sua efetiva destituição.

Parágrafo 4º. Na hipótese de destituição sem justa causa, todas as remunerações (devidas a título de Taxa de Administração, Taxa de Gestão e/ou Taxa de Performance, conforme o caso) devidas e provisionadas na carteira da Classe deverão ser pagas ao Gestor e/ou ao Administrador, conforme o caso, em até 20 (vinte) dias a contar da data da sua substituição.

CAPÍTULO VIII – DAS INFORMAÇÕES

Artigo 21º. Envio de Informações aos Cotistas. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo e a Classe Única, conforme o caso:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175;

II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175;

III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: (a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e (b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175;

IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas;
e

VI. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

Artigo 22º. Em adição ao acima, o Administrador é obrigado a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos integrantes da carteira da Classe, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

Parágrafo 1º. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos da carteira da Classe deve ser: (i) comunicado a todos os Cotistas; (ii) informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso; (iii) divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e (iv) mantido nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

Parágrafo 2º. As informações referidas no inciso V do Artigo 21, acima, serão enviadas pelo Administrador aos Cotistas, via correio eletrônico.

Parágrafo 3º. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada, bem como as demais informações assim exigidas pela regulamentação e pela autorregulação aplicável em vigor.

Parágrafo 4º. Os documentos ou informações referidas acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, e disponíveis no website: www.singulare.com.br, respectivamente.

Parágrafo 5º. O Administrador deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no parágrafo acima; e (si) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente e conforme aplicável, as informações e documentos relacionados no Art. 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

CAPÍTULO IX – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Artigo 23º. Demonstrações Contábeis. O Fundo e a Classe terão escrituração contábil destacada da relativa aos Prestadores de Serviços Essenciais e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por Auditor Independente.

Artigo 24º. Exercício. O exercício social do Fundo e da Classe terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo e da Classe deverão ser auditadas por Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras do Fundo e da Classe devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos da Classe.

CAPÍTULO X – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

Artigo 25º. Patrimônio Líquido. Entender-se-á por Patrimônio Líquido da Classe a soma dos Ativos da Classe, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

Artigo 26º. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis da Classe serão apuradas da seguinte forma:

I. Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado, conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição do Imóvel e atualizado em periodicidade não inferior a anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

II. Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira da Classe, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e

III. Os Ativos de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros. Caso não tenham preço de mercado, serão carregados na curva do ativo.

Artigo 27º. Provisionamento. Caso o Administrador identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira da Classe, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

Parágrafo Único. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira da Classe devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados, inclui-se a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

CAPÍTULO XI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 28º. Resultados Apurados no Exercício Findo. A Assembleia de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Parágrafo 1º. Entende-se por resultado da Classe, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, os ganhos de capital com a venda ou cessão dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio da Classe, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos Imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo e da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor ("Resultados").

Parágrafo 2º. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VII. Constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 3º. A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos Resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Anexo. Deverá ser observado o disposto acima com relação à Reserva de Contingência, que não serão computados no resultado passível de distribuição os lucros que houverem sido reinvestidos no período coberto pelo balanço.

Parágrafo 4º. Os rendimentos auferidos pela Classe (já descontados das despesas ordinárias da Classe) poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, a critério do Gestor, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, conforme a ordem de prioridade da respectiva subclasse de cota, 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 de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Parágrafo 5º. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima os titulares de Cotas da Classe no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas da Classe.

Parágrafo 6º. Em cada data de distribuição de resultados da Classe ("Data de Distribuição"), a distribuição dos resultados pela Classe deverá observar a seguinte ordem de prioridade:

- I. primeiro, as receitas auferidas pela Classe serão destinadas ao pagamento (a) das taxas e despesas da Classe entre as respectivas Datas de Distribuição, e (b) de prestação(ões) relativa(s) ao(s) imóvel(éis) adquirido(s);
- II. segundo o resultado remanescente auferido pela Classe será destinado ao pagamento das demais obrigações do Fundo e da Classe não listadas abaixo;
- III. terceiro, o resultado auferido com base no balanço mensal da Classe será distribuído mensalmente aos Cotistas que detenham as Cotas Seniores na medida necessária para o pagamento: (a) dos rendimentos devidos às Cotas Seniores, limitados ao respectivo parâmetro de rentabilidade; mais

- (b) dos rendimentos programados para serem pagos às Cotas Seniores em qualquer Data de Distribuição anterior que não tenha ainda sido pago; mais (c) eventuais amortizações programadas das Cotas Seniores;
- IV. quarto, os resultados remanescentes serão pagos aos Cotistas que detenham as demais Cotas Subordinadas na mesma Data de Distribuição;
- V. quinto, eventual saldo não distribuído será utilizado pelo Administrador para a composição ou recomposição da Reserva de Contingência; e
- VI. sexto, caso ainda haja saldo, este poderá ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos-Alvo.

Parágrafo 7º. Os Cotistas não possuirão qualquer ação de execução ou outra forma de reivindicação contra o Fundo e/ou a Classe caso a Classe não atinja, em qualquer Data de Distribuição, o parâmetro de rentabilidade das respectivas Cotas.

CAPÍTULO XII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 29º. Condições para Isenção Fiscal. As classes de fundos de investimento imobiliário (FII) podem usufruir de isenção do Imposto de Renda sobre suas receitas operacionais e os rendimentos distribuídos às cotistas pessoas físicas, desde que observadas cumulativamente as seguintes condições, conforme a legislação em vigor:

- I. A classe de FII distribua aos cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- II. A classe de FII tenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
- III. Nenhum cotista, pessoa física, seja titular de 10% (dez por cento) ou mais das cotas da classe de FII, nem receba rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe de FII;
- IV. O conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do Art. 2º da Lei nº 9.779/1999, não poderão

ser titulares de cotas que representem mais que 30% (trinta por cento) da totalidade das cotas emitidas pela classe de FII, ou não poderão receber rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe de FII; e

V. As cotas da classe de FII sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, nos termos da regulamentação da CVM.

Parágrafo 1º. O Regulamento do Fundo e da Classe garante a distribuição de lucros prevista no inciso I do Artigo 29 acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

Parágrafo 2º. De acordo com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pela Classe à Cotista pessoa física, desde que observados cumulativamente os requisitos previstos no Artigo 29, acima

Parágrafo 3º. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter a Classe com as características previstas acima, com exceção da admissão das Cotas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, nos termos da regulamentação da CVM, já que o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária.

Parágrafo 4º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

Parágrafo 5º. Nos termos do inciso II do Artigo 18 da Lei nº 8.668/93, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

CAPÍTULO XIII – DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS, PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E INSOLVÊNCIA DA CLASSE

Artigo 30º - O Administrador deverá verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo nos seguintes eventos:

- (i) se houver pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; ou
- (ii) se o Administrador tomar conhecimento de oscilações relevantes nos valores dos ativos nos quais a Classe invista.

Parágrafo 1º – Caso o Administrador verifique que a Classe apresentou patrimônio líquido negativo, o Administrador deve, imediatamente: (a) fechar a Classe para resgates, se aplicável, e não realizar amortização das Cotas; (b) não aceitar novas subscrições de Cotas; (c) comunicar a existência de patrimônio líquido negativo ao Gestor; (d) proceder à divulgação de Fato Relevante, nos termos da regulamentação vigente; e (e) cancelar os pedidos de resgate pendentes de conversão.

Parágrafo 2º – Adicionalmente, caso o Administrador verifique que a Classe apresentou patrimônio líquido negativo, o Administrador deve, em até 20 (vinte) dias:

- (i) elaborar um plano de resolução de patrimônio líquido negativo, em conjunto com o Gestor (“Plano de Resolução”), do qual conste, no mínimo: (a) análise das causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo; (b) balancete; e (c) proposta de resolução para o patrimônio líquido negativo que, a critério do Administrador e do Gestor, pode contemplar as possibilidades previstas no Parágrafo 6º abaixo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe, exclusivamente para cobrir o patrimônio líquido negativo;
- (ii) convocar Assembleia de Cotistas para deliberar acerca do Plano de Resolução (“Assembleia de Resolução”), cuja convocação deverá ser realizada em até 02 (dois) dias úteis após a conclusão do Plano de Resolução, que deverá ser encaminhado conjuntamente com a convocação.

Parágrafo 3º – Caso, após a adoção das medidas previstas no Parágrafo 1º, o Administrador e o Gestor avaliem, em conjunto e de modo fundamentado, que a ocorrência do patrimônio líquido negativo não represente risco à solvência da Classe, a adoção das medidas referidas no Parágrafo 2º se torna facultativa.

Parágrafo 4º – Caso o patrimônio líquido da Classe deixe de estar negativo anteriormente à convocação da Assembleia de Resolução, o Gestor e o Administrador ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste Capítulo, devendo o Administrador divulgar novo Fato Relevante, no qual deverá constar o patrimônio líquido atualizado da Classe e as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo, conforme venham a ser informadas pelo Gestor ao Administrador.

Parágrafo 5º – Caso o patrimônio líquido da Classe deixe de estar negativo posteriormente à convocação da Assembleia de Resolução e anteriormente à sua realização, a referida assembleia deve ser realizada para que o Gestor apresente aos cotistas o patrimônio líquido atualizado da Classe e as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo (“Assembleia de Esclarecimento”), não se aplicando o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo 6º – Em caso de não aprovação do Plano de Resolução na Assembleia de Resolução, os Cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

- (i) cobrir o patrimônio líquido negativo da Classe, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese na qual seria permitida a subscrição de novas cotas;
- (ii) cindir, fundir ou incorporar a Classe a outra classe que tenha apresentado proposta já analisada pelo Administrador e pelo Gestor;
- (iii) liquidar a Classe, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou
- (iv) determinar que o Administrador apresente pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Parágrafo 7º – O Gestor deve comparecer à Assembleia de Resolução ou à Assembleia de Esclarecimento, conforme o caso, na qualidade de responsável

pela gestão da carteira da Classe. No entanto, a ausência do Gestor não impõe ao Administrador qualquer óbice quanto à realização das referidas assembleias.

Parágrafo 8º – Na Assembleia de Resolução, é permitida a manifestação dos credores, nessa qualidade, desde que prevista na convocação ou autorizada pela mesa ou pelos cotistas presentes.

Parágrafo 9º – Caso a Assembleia de Resolução não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade no parágrafo 6º, o Administrador deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Parágrafo 10º – A CVM pode pedir a declaração judicial de insolvência da Classe quando identificar situação na qual o patrimônio líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

Parágrafo 11º – Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o Administrador deve divulgar Fato Relevante, nos termos da regulamentação vigente, do Regulamento e deste Anexo.

Parágrafo 12º – Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, o Administrador deve adotar as seguintes medidas:

- (i) divulgar Fato Relevante; e
- (ii) efetuar o cancelamento de registro na Classe na CVM.

Parágrafo 13º – A CVM pode efetuar o cancelamento do registro da Classe caso o Administrador não adote a medida disposta no item (ii) acima de modo tempestivo, informando tal cancelamento por meio de ofício encaminhado ao Administrador e de comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 14º – O cancelamento do registro da Classe não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes do cancelamento.

Parágrafo 15º – As classes de cotas do Fundo possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos do inciso III do Artigo

1.368-D do Código Civil, conforme regulamentado pela Resolução CVM 175. Caso o patrimônio líquido de uma classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos desta classe às demais que integrem o Fundo. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes.

Parágrafo 16º – O Administrador, o Gestor e os demais prestadores de serviços do Fundo/Classe não são responsáveis por quaisquer obrigações legais e contratuais assumidas pelo Fundo/Classe, incluindo, mas não se limitando, às despesas atribuíveis à Classe com patrimônio líquido negativo ou insolvente, exceção feita às situações expressamente previstas na legislação vigente.

Parágrafo 17º – A renúncia ou a continuidade no exercício de suas funções pelo Administrador e/ou pela Gestor em classe com patrimônio líquido negativo não poderá ser interpretada, em nenhuma hipótese, como assunção de responsabilidade pelas obrigações ou dívidas contraídas pela respectiva Classe.

CAPÍTULO XIV – FATORES DE RISCO

Artigo 31º. Fatores de Risco. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Parágrafo 1º. Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de classes de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que as classes FII são constituídas na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, as classes de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas das classes de FII terem dificuldades em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Parágrafo 2º. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas em classes de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pela Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos Ativos. Os Cotistas da Classe farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pela Classe, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Alvos pertencentes à Classe, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe e a data de aquisição dos Ativos Alvos, desta forma, os recursos captados pela Classe serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Parágrafo 3º. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas da Classe, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que: (i) deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) seja alterado o tratamento tributário conferido à Classe e/ou aos Cotistas.

Parágrafo 4º. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Parágrafo 5º. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvos que comporão a carteira de investimentos da Classe. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos Imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade da Classe. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar à Classe,

na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas da Classe, exceto se o Gestor encontrar outros Ativos Alvos que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pela Classe. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Imóvel desapropriado.

Parágrafo 6º. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis detidos pela Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Parágrafo 7º. Risco de despesas extraordinárias. A Classe, na qualidade de proprietária dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas da Classe. A Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

Parágrafo 8º. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade da Classe.

Parágrafo 9º. Riscos relativos à atividade empresarial. É característica das locações sofrer variações em seus valores em função do comportamento da

economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os Imóveis detidos pela Classe, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

Parágrafo 10º. Risco de concentração da carteira da Classe. A Classe destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvos pela Classe, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvos que a Classe deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposta aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

Parágrafo 11º. Riscos tributários. De acordo com o Art. 16 da Lei nº 8.668/93, os rendimentos imobiliários auferidos pela carteira do Fundo não se sujeitam à tributação pelo imposto sobre a renda, desde que o Fundo: (a) distribua, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (b) não aplique seus 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 20% (vinte por cento) das Cotas do Fundo, ocasião em que tais rendimentos sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral.

a) Para efeito do disposto acima, considera-se pessoa ligada ao Cotista:

I. No caso de Cotista pessoa física, seus parentes até o 2º (segundo) grau e/ou empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau;

II. No caso de Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos parágrafos 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

b) Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pela Classe estarão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

c) Os lucros distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se em geral à incidência do imposto sobre a renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). No entanto, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pela Classe cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado benefício fiscal aplica-se somente nos casos em que a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, e não será concedido à Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas da Classe ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.

d) Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação das Cotas da Classe por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

e) Embora as regras tributárias acima estejam vigentes desde a edição dos mencionados diplomas legais, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

f) Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Parágrafo 12º. Risco institucional. A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de

investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento da Classe, a negociação de suas Cotas e o regime tributário aplicável à Classe e aos Cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no País, majoração de tributos, restrições para que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal possam adquirir Cotas, dentre outras hipóteses. Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento da Classe, a rentabilidade e liquidez das Cotas ou o resultado dos investimentos dos Cotistas nas Cotas.

Parágrafo 13º. Riscos macroeconômicos gerais. Os investimentos da Classe, o valor e a liquidez de suas Cotas estão sujeitos direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

Parágrafo 14º. Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas da Classe é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

Parágrafo 15º. Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Classe considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do histórico limitado e da falta de jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Parágrafo 16º. Riscos de crédito. Os Cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos que poderão, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a título de aluguel dos Imóveis detidos pela Classe. Dessa forma, a Classe estará exposta aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

Parágrafo 17º. Riscos de Governança. Alterações ao Regulamento e ao Anexo, conforme disposto no Parágrafo 2º do Artigo 23 do Regulamento, dependerão da aprovação de Cotista ou Cotistas que representem no mínimo

2/3 (dois terços) das Cotas subscritas e integralizadas da Classe, o que gera maior inflexibilidade para possíveis alterações a estas seções específicas deste Regulamento. Desta maneira, caso o Cotista, ou os Cotistas, detentores de menos de 2/3 (dois terços) das Cotas integralizadas desejem a alteração do objeto da Classe, ou a alteração da política de investimento do mesmo, tais Cotistas poderão não conseguir fazê-la devido ao estabelecimento de quórum qualificado para tanto. Além disso, deliberações sobre as matérias previstas no Parágrafo 3º do Artigo 23. do Regulamento dependem da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta, desde que, dentre os Cotistas que representem tal maioria absoluta, sejam obtidos votos favoráveis da maioria dos Cotistas Subordinados e dos Cotistas Seniores presentes na Assembleia de Cotistas que delibere sobre qualquer de tais matérias. Assim, ainda que seja obtida a maioria absoluta em qualquer votação envolvendo tais matérias, é possível que apenas uma pequena quantidade de Cotistas Seniores esteja presente na respectiva Assembleia de Cotistas e vote a respeito das referidas matérias.

Parágrafo 18º. Riscos da Responsabilidade Limitada. Na hipótese de ser constatado patrimônio líquido negativo da Classe, caso não seja possível regularizar a situação com as medidas previstas na regulamentação em vigor, poderá ser solicitada a declaração judicial de insolvência da Classe. O regime de responsabilidade limitada dos Cotistas e o regime de insolvência das classes de investimento são inovações legais recentes e não foram sujeitas à revisão judicial, podendo ser questionados ou desconsiderados em ocasionais disputas judiciais.

Parágrafo 19º. Demais riscos. A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.



REGULAMENTO DO PRAZO
EDUCACIONAL - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
- RESPONSABILIDADE LIMITADA,
inscrito no CNPJ/MF sob o nº
29.242.809/0001 01- consolidado
em 26 de junho de 2025.

APÊNDICE A – COTAS SUBORDINADAS

Artigo 1º - Da amortização. Exceto se aprovado por Assembleia de Cotistas, as Cotas Subordinadas não serão amortizadas, e contarão apenas com a distribuição de resultados da Classe.

APÊNDICE B – COTAS SENIORES

Artigo 1º - Amortização. As Cotas Seniores serão amortizadas conforme cronograma de amortização próprio, definido quando da aprovação da emissão de cada série de Cotas Seniores, até a data da adaptação do Regulamento à Resolução CVM 175 (“Data da Adaptação”), sendo canceladas após o término do prazo de amortização. Após a Data da Adaptação, as Cotas não poderão ser emitidas mais em séries, devendo ser amortizadas conforme ato que aprovar as respectivas emissões de Cotas Seniores.

Parágrafo 1º. As Cotas Seniores da primeira série emitidas pela Classe estarão sujeitas a um cronograma de amortização programada, sendo que o prazo de amortização de tais Cotas será determinado no respectivo suplemento.

Parágrafo 2º. Caso, ao fim do período de amortização de qualquer série de Cotas Seniores, conforme aplicável, ou mediante a ocorrência de qualquer Evento de Amortização Antecipada de Cotas Seniores, a Classe não possua recursos suficientes para amortizar integralmente tal série de Cotas Seniores ou tais Cotas Seniores, conforme o caso, a Classe deverá: (i) realizar nova emissão de Cotas; ou (ii) alienar imóvel ou outros bens integrantes de seu patrimônio, de maneira a captar, pelo menos os montantes necessários à conclusão da amortização de referida série ou emissão de Cotas Seniores, conforme aplicável.

Parágrafo 3º. As Cotas Seniores da Classe serão incluídas em um programa de amortização programada, nos termos do Capítulo V do Anexo, e possuirão prioridade sobre as Cotas Subordinadas no reembolso de seu valor ou pagamento do saldo de liquidação, no caso de liquidação do Fundo e da Classe, bem como para a distribuição de resultados da Classe, observado que não será permitida a amortização antecipada das Cotas Seniores, exceto nas situações previstas neste Regulamento e observados os termos e condições do suplemento. Exceto se aprovado por Assembleia de Cotistas, as Cotas Subordinadas não serão amortizadas, e contarão apenas com a distribuição de resultados da Classe.

Artigo 2º - Cotas. As Cotas Seniores emitidas pela Classe não poderão, em nenhum momento, representar mais do que 80% (oitenta por cento) do total de Cotas emitidas pela Classe então vigentes, que não tenham sido canceladas (“Cotas em Circulação”). Será possível, no entanto, a emissão de Cotas Seniores além do percentual acima referido, caso os recursos obtidos a partir da colocação destas novas Cotas Seniores, adicionais aos 80% (oitenta por cento), sejam destinados exclusivamente à amortização das Cotas Seniores já existentes.

Parágrafo 1º. As Cotas Seniores em circulação deverão ser amortizadas antecipadamente, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir da verificação do desenquadramento previsto neste item, caso em qualquer momento durante o prazo de duração das Cotas Seniores, as Cotas Seniores representem mais do que 80% (oitenta por cento) do total de Cotas em Circulação, observado o disposto no caput acima.

Parágrafo 2º. As Cotas Seniores em circulação deverão ser antecipadamente amortizadas parcialmente, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir da verificação do desenquadramento previsto neste item, caso em qualquer momento durante o prazo de duração das Cotas Seniores, o valor total de emissão das Cotas Seniores, descontado das amortizações realizadas e somado aos rendimentos acumulados não distribuídos, representar valor maior do que 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido da Classe no mês imediatamente anterior ao mês da verificação de tal desenquadramento, por um período superior a 180 (cento e oitenta) dias corridos consecutivos. Nesta hipótese, as Cotas Seniores deverão ser amortizadas parcialmente, até o valor necessário para que o valor total de emissão das Cotas Seniores, descontado das amortizações realizadas e somado aos rendimentos acumulados não distribuídos não ultrapasse 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido da Classe no mês imediatamente anterior ao mês da verificação de tal desenquadramento. Caso, superado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses para amortização parcial previsto neste item, o valor total de emissão das Cotas Seniores, descontado das amortizações realizadas e somado aos rendimentos acumulados não distribuídos, ainda represente um valor maior do que 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido da Classe do mês imediatamente anterior ao mês da verificação de tal desenquadramento, as Cotas Seniores deverão ser amortizadas integralmente.