monetar

REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANTILHAS
CNPJ/MF: 26.452.053/0001-37

Vigência:16/10/2026

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1º. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANTILHAS**, aqui doravante designado de forma abreviada **FUNDO**, com prazo indeterminado de duração, é um **FUNDO** de Investimento Imobiliário regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º. O **FUNDO** possui classe única de cotas. As características da classe estão dispostas no Anexo do Regulamento.

CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS

Artigo 3º. A responsabilidade dos prestadores de serviços essenciais do **FUNDO** será limitada a sua esfera de atuação, perante o **FUNDO** e entre si, sem qualquer estabelecimento de solidariedade entre os prestadores.

Seção I – Administradora Fiduciária

Artigo 4º. O **FUNDO** será administrado pela **MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 100, 18º andar, conj.182, Itaim Bibi, CEP 04521-004, inscrito no CNPJ sob nº 12.063.256/0001-27, autorizado a prestar os serviços de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.091, expedido em 25 de junho de 2013 (“ADMINISTRADORA”), as atividades de custódia de cotas do Fundo serão prestadas pela **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04521-004, inscrito no CNPJ sob nº 03.751.794/0001.13, autorizado a prestar os serviços de custódia e distribuição dos valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 14.300, expedido em 01 de julho de 2015 (“CUSTODIANTE”).

Parágrafo 1º. A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do **FUNDO** de investimento, na sua respectiva esfera de atuação.

Parágrafo 2º. A **ADMINISTRADORA** pode contratar, em nome do **FUNDO**, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

a) tesouraria, controle e processamento de ativos;

b) escrituração de cotas;

c) auditoria independente; e

d) custódia;

Parágrafo 3º. O serviço de custódia, controladoria, escrituração e distribuição de cotas será prestado pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 4º. A **ADMINISTRADORA** poderá contratar outros serviços em benefício da classe de cotas, que não estejam na lista acima, sendo que caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao **FUNDO** não se encontre dentro da esfera de atuação da Autarquia, a **ADMINISTRADORA** deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao **FUNDO**.

Parágrafo 5º. Incluem-se entre as obrigações da **ADMINISTRADORA**:

a) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

   I. o registro de cotistas;

   II. o livro de atas das assembleias gerais;

   III. o livro ou lista de presença de cotistas;

   IV. os pareceres do auditor independente; e

   V. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**.

b) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das cotas de classe fechada em mercado organizado;

c) 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 que são de sua responsabilidade;

d) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da classe de cotas;

e) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do **FUNDO** e suas classes de cotas;

f) manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido no regulamento;

g) nas classes abertas, receber e processar os pedidos de resgate;

h) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;

i) observar as disposições constantes do regulamento; e

j) cumprir as deliberações da assembleia de cotistas.

Parágrafo 6º. A Taxa devida à **ADMINISTRADORA** será prevista no Anexo da classe correspondente.

Seção II – Gestora de Recursos

Artigo 5º O **FUNDO** é gerido pela **ALIANÇA PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 43/44, Pinheiros, CEP: 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.372.673/0001-18, devidamente credenciada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários como prestadora de serviços de Administração de Carteiras por meio do Ato Declaratório CVM nº 25.611, expedido em 11 de agosto de 2026, doravante abreviadamente designada **GESTORA**.

Parágrafo 1º. A **GESTORA**, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão do caixa do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

Parágrafo 2º. A **GESTORA** pode contratar, em nome do **FUNDO**, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

a) intermediação de operações para a carteira de ativos;

b) distribuição de cotas;

c) consultoria de investimentos;

d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito;

e) formador de mercado de classe fechada; e

f) cogestão da carteira de ativos.

Parágrafo 3º. A **GESTORA** poderá contratar outros serviços em benefício da classe de cotas, que não estejam na lista acima, sendo que caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao **FUNDO** não se encontre dentro da esfera de atuação da Autarquia, a **GESTORA** deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao **FUNDO**.

Parágrafo 4º. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** podem prestar os serviços de que tratam os itens “a” e “b” do parágrafo 2º, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

Parágrafo 5º. Compete a **GESTORA** exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pela classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da classe.

Parágrafo 6º. Compete a **GESTORA** negociar os ativos não imobiliário da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos não imobiliário, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe de cotas para essa finalidade.

Parágrafo 7º. Incluem-se entre as obrigações da **GESTORA**:

a) informar o administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;

b) providenciar a elaboração do material de divulgação da classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;

c) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da classe de cotas, onde representou o **FUNDO**;

d) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;

e) observar as disposições constantes do regulamento; e

f) cumprir as deliberações da assembleia de cotistas.

Parágrafo 8º. A Taxa devida à **GESTORA** será prevista no Anexo da classe correspondente.

CAPÍTULO III – DOS ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE

Artigo 6º. Constituem encargos que poderão ser debitados ao **FUNDO** assim como de suas classes de cotas, no que couber:

a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM n.º 175/22.

c) despesas com correspondências de interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas;

d) honorários e despesas do auditor independente;

e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;

f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

g) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

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

i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;

j) despesas com a realização de assembleia de cotistas;

k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da classe;

l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;

n) no caso de classe fechada, se for o caso, as despesas inerentes à:

I. distribuição primária de cotas; e

II. admissão das cotas à negociação em mercado organizado.

o) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecidos entre a **ADMINISTRADORA** e a instituição que detém os direitos sobre o índice;

p) taxas de administração e de gestão que deverão ser atribuídas a cada classe e/ou subclasse de cotas;

q) 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 Resolução CVM 175/22;

r) taxa máxima de distribuição;

s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas nesta Resolução; e

u) contratação da agência de classificação de risco de crédito.

Parágrafo 1º. Caso o **FUNDO** conte com diferentes classes de cotas, compete a **ADMINISTRADORA** promover o rateio das despesas e contingências que sejam comuns às classes.

Parágrafo 2º. Nas classes abertas, as taxas devidas aos prestadores de serviços devem ser provisionadas por dia útil, sempre como despesa da classe e apropriadas diariamente.

Parágrafo 3º. O Pagamento das Taxas constantes do Anexo de cada Classe serão pagos até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente a prestação do serviço.

Parágrafo 4º. Eventuais taxas fixas constantes nas classes, ou taxa mínima mensal fixa devida a qualquer prestador de serviço constante do Regulamento, Anexo ou Apêndice estarão sujeitas a correção anual pelo IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo.

Parágrafo 5º. Para computo da data base de correção constante do Parágrafo 4º acima será considerado a data do início da Classe ou Subclasse em que a taxa tenha sido fixada.

Parágrafo 6º A Taxa de Distribuição de Oferta Primária, a qual deve ser dada publicidade nos documentos da oferta, compõem os custos da Oferta, os quais são necessariamente pagos pelos Cotistas Ingressantes, nos termos da Resolução CVM nº. 160/22.

Parágrafo 7º A Taxa Máxima de Distribuição (Art. 117, XVIII, da Resolução CVM nº. 175/22, Parte Geral), a qual compõem os encargos do Fundo e constam no Anexo da respectiva Classe, se refere a Taxa de Distribuição paga aos Distribuidores do Fundo por Conta e Ordem, e possui incidência recorrente sobre a participação dos Cotistas de responsabilidade desse Distribuidor no Patrimônio Líquido da Classe do Fundo, e será descontada da Taxa de Gestão, no limite da Taxa Máxima de Distribuição Previsto no Anexo da Classe, que não deverá ser superior a Taxa de Gestão.

CAPÍTULO IV - DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

Artigo 7º. Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre:

a) demonstrações contábeis apresentadas pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do parágrafo 1º abaixo;

b) a substituição de prestador de serviço essencial do **FUNDO**, quais sejam, a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**;

c) a emissão de novas cotas, na classe fechada, se houver, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no Parágrafo 2º abaixo;

d) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do **FUNDO** ou da classe de cotas;

e) a alteração do regulamento, ressalvado o disposto no Parágrafo 6º abaixo;

f) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos da legislação em vigor; e

g) o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas.

Parágrafo 1º. Anualmente, a assembleia especial de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, assim como a assembleia geral de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente, observados os prazos máximos para encaminhamento da referida informação periódica à CVM, conforme definidos nas regras específicas de cada categoria de **FUNDO** de investimento.

Parágrafo 2º. A possibilidade ou não de futuras emissões de cotas de classe fechada e, se for o caso,

autorização e eventuais condições para a emissão de novas cotas a fica a critério da **GESTORA**, inclusive quanto à existência ou não de direito de preferência para os cotistas, não necessitam de aprovação em assembleia de cotistas, restando exclusivamente a obrigação de publicação de Fato Relevante nos termos do art. 64, §3º IX da Resolução CVM 175/22.

Parágrafo 3º. Caso o **FUNDO** possua diferentes classes de cotas e os cotistas de uma determinada classe deliberem substituir prestador de serviço essencial, tal classe deve ser cindida do **FUNDO**.

Parágrafo 4º A cisão será total quando toda a classe de cotas é cindida do **FUNDO** e parcial quando somente uma parcela da classe de cotas é cindida do **FUNDO.**

Parágrafo 5º. A alteração do regulamento no tocante a matéria que seja comum a todas as classes de cotas deve ser deliberada pela assembleia geral de cotistas.

Parágrafo 6º. Na Assembleia especial de cotistas serão convocados somente os cotistas de determinada classe ou subclasse de cotas. As deliberações da assembleia especial de cotistas devem se ater às matérias de interesse exclusivo da respectiva classe de cotas ou subclasse de cotas, conforme o caso.

Parágrafo 7º. Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de assembleia, nos seguintes casos:

a) sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade do atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade **ADMINISTRADORA** de mercados organizados em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

b) em virtude de atualização dos dados cadastrais dos prestadores de serviços da classe, ou ainda, e

c) devido a redução das taxas devidas aos prestadores de serviços do **FUNDO**.

Parágrafo 8º. As alterações referidas nas alíneas “a” e “b” do Parágrafo 7º acima devem ser comunicadas aos cotistas no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data que tiverem sido implementadas.

Parágrafo 9º. A alteração referida na alínea “c” do Parágrafo 7º acima deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

Artigo 8º. A convocação das assembleias será feita, no mínimo, com 10 (dez) dias de antecedência da data de sua realização, e poderá ser efetuada por meio físico ou eletrônico, a critério da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 1º A Presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Parágrafo 2º As assembleias de cotistas que versem sobre a aprovação de demonstrações financeiras deverão ser realizadas no mínimo 15 (quinze) dias após referidas demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, acompanhada do parecer do auditor estarem disponíveis para todos os cotistas da classe e/ou do **FUNDO**, conforme aplicável.

Parágrafo 3º. Os prestadores de serviços essenciais, o cotista ou grupo de cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas pelo **FUNDO**, podem convocar, a qualquer tempo, assembleia de cotistas para deliberar sobre ordem do dia do interesse do **FUNDO**, da classe ou da comunhão de cotistas.

Parágrafo 4º O pedido de convocação pela **GESTORA,** pelo **CUSTODIANTE** ou por cotistas deve ser dirigido a **ADMINISTRADORA**, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar assembleia de cotistas.

Parágrafo 5º A convocação e a realização da assembleia devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar o contrário.

Artigo 9º. É admitida a possibilidade de a **ADMINISTRADORA** adotar processo de consulta formal aos cotistas, em casos que julgar necessário.

Parágrafo 1º. A assembleia de cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas, ou no caso de consulta formal com o recebimento de qualquer número de respostas.

Parágrafo 2º. As deliberações serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, exceto se existente disposição contrária na respectiva classe de cotas quando se tratar de assembleia especial.

Artigo 10º. A Assembleia de cotistas pode ser realizada:

a) Por meio exclusivamente eletrônico, devendo estar resguardados os meios para garantir a participação dos cotistas e a autenticidade e segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do cotista; ou

b) Por meio parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

Parágrafo 1º. A assembleia realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 2º. Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela **ADMINISTRADORA** antes do início da assembleia, observado o disposto no regulamento.

Artigo 11º. Somente poderão votar nas assembleias, os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Artigo 12º. As deliberações relativas às demonstrações contábeis do **FUNDO** que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

Artigo 13º. Salvo se aprovados pela unanimidade dos Cotistas reunidos em assembleia, as alterações de

regulamento são eficazes:

a) No caso de classes abertas, com relação às matérias a seguir, apenas a partir do decurso de, no mínimo 30 (trinta) dias, ou do prazo para pagamento de resgate estabelecido no anexo da respectiva classe, o que for maior, e após a disponibilização do resumo de que trata o art. 79 da Resolução CVM 175/22:

   I. Aumento ou alteração do cálculo das taxas de administração, de gestão, máxima de distribuição, de ingresso ou de saída;

   II. Alteração da política de investimento;

   III. Mudança nas condições de resgate; ou

   IV. Incorporação, cisão, fusão ou transformação que acarrete alteração, para os cotistas envolvidos, das condições elencadas nos itens acima.

b) No caso de classe fechada, com relação à incorporação, cisão, fusão ou transformação, apenas a partir do decurso do prazo para pagamento do reembolso aos cotista dissidente ou que não participou da assembleia, que observará os seguintes passos:

   I. O cotista terá 10 (dez) dias para solicitar o reembolso, a contar da comunicação da decisão da assembleia; e

   II. O pagamento do reembolso deverá ocorrer em até 10 (dez) dias da recepção da comunicação encaminhada pelo cotista, adotando para o valor do reembolso o valor da cota de fechamento do dia da recepção da solicitação do cotista.

Parágrafo Único. Caso a alteração tenha sido deliberada em assembleia especial de cotistas, pode ser encaminhado somente o anexo descritivo da classe impactada, para os cotistas da mesma classe.

CAPÍTULO V - DAS COTAS DAS CLASSES

Seção I – Características Gerais

Artigo 14º. As cotas de cada CLASSE do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, são escriturais e nominativas, mantidas pela Administradora em conta de depósito em nome dos cotistas e conferem iguais direitos e obrigações a todos os Cotistas da CLASSE.

Parágrafo 1º. A Administradora acatará pedidos de aplicação de recursos na CLASSE de cotas do FUNDO e/ou de resgate e/ou amortização de suas cotas em Dias Úteis, independentemente da praça em que os cotistas da CLASSE estiverem localizados.

Parágrafo2º. Não são considerados “Dias Úteis” os sábados, domingos e feriados nacionais do Brasil, sendo certo que feriados municipais e estaduais serão considerados Dias Úteis, se houver funcionamento regular dos ambientes da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão e demais mercados em que o FUNDO atue.

Parágrafo 3º. Caso a CLASSE de cotas do FUNDO atue em mercado no exterior, quando recepcionado pedido de aplicação e/ou resgate e/ou amortização de cotas em data que, embora Dia Útil no Brasil, seja feriado nacional nos países no qual a CLASSE de Cotas do FUNDO invista ou utilize como veículo de investimento para eventuais ativos descritos na política de investimento, o valor da cota a ser utilizado é a do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente a data do pedido, desde que
a solicitação de aplicação de recursos, resgate e/ou de amortização de cotas seja realizada dentro do horário estabelecido na respectiva CLASSE.

Parágrafo 4º. Os pedidos de aplicação, resgate e/ou amortizações realizado fora dos Dias Úteis, ou após o horário de movimentação estabelecido na respectiva CLASSE de Cotas do FUNDO, serão consideradas como recebidas pela Administradora no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao dia do pedido.

Artigo 15º A CLASSE de Cotas do FUNDO poderá realizar amortizações de cotas a exclusivo critério da Gestora, desde que observada a disponibilidade de caixa, mediante solicitação à Administradora.

Parágrafo 1º. A Gestora deverá encaminhar a solicitação à Administradora, com antecedência de 5 (cinco) dias úteis à data da liquidação financeira, contendo no mínimo, mas não se limitando, o valor bruto a ser amortizado.

Parágrafo 2º. A base de cálculo da amortização será a cota de fechamento o dia útil anterior a data da liquidação financeira.

Parágrafo 3º. As amortizações ocorrerão sobre o total de rendimentos e principal das cotas, sem que ocorra redução do número de cotas emitidas, sendo que o valor estabelecido para amortização estará sujeito ao cumprimento das obrigações fiscais previstas na legislação aplicável.

Parágrafo 4º. As integralizações e as amortizações de cotas do FUNDO podem ser efetuadas em documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível, B3 S.A – Brasil, Bolsa e Balcão, ou qualquer outro instrumento de transferência autorizado pelo Banco Central do Brasil.

Seção II – Classes constituídas como Condomínio Fechado

Artigo 16º. As cotas de cada uma das CLASSES do Fundo, quando constituída na forma de condomínio fechado, serão colocadas junto ao Público-Alvo por meio de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme condições estabelecidas na respectiva CLASSE de Cotas, no respectivo instrumento de aprovação da emissão, e demais documentos da Oferta Pública de Classe de Cotas de Fundo de Investimento.

Parágrafo 1º. As Cotas de CLASSES do Fundo, quando constituída na forma de condomínio fechado, poderão ser negociadas no mercado secundário, de forma privada ou via mercado de balcão organizado, desde que previamente comunicado a Administradora e autorizado expressamente, em razão do cumprimento das regras regulatórias e de elegibilidade. A negociação fica condicionada ao Cotista apresentar a Solicitação de Transferência de Valores Mobiliários
("STVM") devidamente formalizada, bem como o comprovante dos recolhimentos tributários
devidos na operação, se for o caso, sob pena de sua não efetivação.

Parágrafo 2º. A transferência de titularidade das cotas do FUNDO está condicionada à verificação pela Administradora do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, no competente Anexo e/ou Apêndice e na Resolução CVM 175/22, devendo o cedente solicitar e encaminhar a Administradora toda documentação suporte para a transferência parcial ou total das cotas para o cessionário.

Parágrafo 3º. As Cotas de CLASSES do Fundo, quando constituída na forma de condomínio fechado não contarão com resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou liquidação antecipada da CLASSE de Cotas do FUNDO, e/ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º. Nas CLASSES de Cotas caso do encerramento do FUNDO pelo término do prazo de duração, as cotas serão resgatadas pelo valor apurado no último dia do prazo de duração e o respectivo pagamento ocorrerá em até 5 (cinco) dias úteis subsequente ao término do prazo de duração do Fundo. O pagamento poderá ser postergado em caso de questões operacionais, devidamente comprovados.

Parágrafo 5º. No caso do encerramento da CLASSE fechada do FUNDO pelo término do prazo de duração, as cotas serão resgatadas pelo valor apurado no último dia do prazo de duração e o respectivo pagamento ocorrerá em até 5 (cinco) dias úteis subsequente ao término do prazo de duração do Fundo. O pagamento poderá ser postergado em caso de questões operacionais, devidamente comprovados.

Artigo 17º A CLASSE de Cotas do FUNDO, quando constituída na forma de condomínio fechado, poderá emitir novas cotas mediante aprovação por Assembleia Geral de Cotistas que definirá a quantidade máxima e mínima, o valor da emissão e demais características, devendo ser considerado o disposto abaixo, quando elegível

Parágrafo 1º. Na emissão de novas cotas, para fins de conversão de cotas, será considerado o valor da cota do próprio dia da integralização, observada as regras de aplicação, resgate e movimentação da respectiva CLASSE.

Parágrafo 2º. Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar por uma nova distribuição de cotas, os recursos recebidos pela CLASSE de Cotas do FUNDO a título de integralização de cotas deverão ser escriturados separadamente das demais aplicações do FUNDO, até o encerramento da distribuição, período em que deverão estar aplicados em títulos públicos federais, operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais ou em cotas de fundos de investimento classificados.

Parágrafo 3º. Durante o período de distribuição de cotas da CLASSE do FUNDO, se a quantidade mínima de cotas definida na Assembleia Geral de Cotistas for atingida, as importâncias recebidas podem ser investidas na forma prevista na CLASSE de Cotas.

Artigo 18º Em qualquer hipótese de emissão de novas Cotas em quaisquer das CLASSES do FUNDO, deverá ser observado:

(i) o valor de cada nova Cota será fixado com base no valor contábil das Cotas representado pela razão entre o valor contábil atualizado do patrimônio líquido da CLASSE de Cotas do FUNDO dividido pelo número de Cotas emitidas, avaliado na data específica da emissão das novas Cotas;

(ii) aos Cotistas em dia com suas obrigações para com a CLASSE de Cotas do FUNDO fica assegurado o

direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis, cuja data-base dos Cotistas com direito de preferência será informada na documentação de cada oferta de novas Cotas do FUNDO;

(iii) na nova emissão de Cotas da CLASSE do FUNDO, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou, não havendo interesse entre os Cotistas, o direito de preferência poderá ser cedido à terceiros, desde que assim admitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e de acordo com os procedimentos aplicáveis pela Administradora, devendo ser verificado nos documentos de emissão das novas Cotas a efetiva possibilidade de cessão de direito de preferência; e

(iv) As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

Seção III – Classes constituídas como Condomínio Aberto

Artigo 19º. As cotas de cada uma das CLASSES do Fundo, quando constituída na forma de condomínio aberto, estão dispensadas de prévio registro na CVM para sua distribuição, sendo vedada a sua cessão ou transferência de titularidade, exceto nos casos de:

(i) decisão judicial;

(ii) operações de cessão fiduciária;

(iii) execução de garantia;

(iv) sucessão universal;

(v) dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens;

(vi) transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência;

(vii) integralização de participações acionárias em companhias ou no capital social de sociedades limitadas;

(viii) integralização de cotas de outras classes, passando assim à propriedade da classe cujas cotas foram integralizadas; e

(ix) resgate ou amortização de cotas em cotas de outras classes, passando assim essas últimas cotas à propriedade do investidor cujas cotas foram resgatadas ou amortizadas.

Parágrafo 1º. É facultado a Gestora de Recursos suspender, a qualquer momento, novas aplicações em CLASSE ou Subclasse aberta, desde que tal suspensão se aplique indistintamente a novos investidores e cotistas atuais.

Parágrafo 2º. A suspensão do recebimento de novas aplicações em um dia não impede a reabertura posterior

para aplicações.

Parágrafo 3º. A Gestora de Recursos deve comunicar imediatamente aos distribuidores sobre a eventual existência de CLASSES e/ou SUBCLASSES de cotas do FUNDO que não estejam admitindo captação.

Parágrafo 4º. No caso de CLASSES e/ou Subclasses do FUNDO destinadas exclusivamente a investidores profissionais, a Gestora de Recursos está autorizada a suspender novas aplicações apenas para novos investidores.

CAPÍTULO VI – DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

Artigo 20º. O exercício social do **FUNDO** compreende o período de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO VII – TRIBUTAÇÃO

Artigo 21º. O disposto neste Capítulo foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor nesta data e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável ao cotista de cada classe e ao **FUNDO**. O tratamento tributário aqui descrito pode ser alterado a qualquer tempo, seja por meio da instituição de novos tributos, seja por meio da majoração de alíquotas vigentes.

Artigo 22º. A tributação aplicável ao cotista, como regra geral, é a seguinte:

a) Tributação aplicável às operações da carteira

I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"): Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira da(s) classe(s) do **FUNDO** não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os investimentos realizados pelo **FUNDO** em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. O IRF pago pela carteira da(s) classe(s) do FUNDO poderá(ão) ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação. Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

b) Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas

I. IRF:

a. **Cotistas Residentes no Brasil:** Sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO. Ainda, o benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.

b. **Cotistas Não-Residentes (INR):** Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

c. **Cobrança do IRF:** Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.

II. IOF:

a. **IOF/TVM:** Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Esse imposto incide a alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do

IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo.

b. IOF/Câmbio: As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio, para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO VIII – PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

Artigo 23º. Caso seja contatado Patrimônio Líquido Negativo de determinada Classe de Cotas do **FUNDO** que conte com Responsabilidade Limitada a **ADMINISTRADORA** deverá:

a) Proceder imediatamente, exclusivamente em relação à classe de cotas com patrimônio negativo com: (i) a suspensão de subscrição, resgates e amortizações de cotas; (ii) a comunicação da existência de patrimônio líquido negativo a **GESTORA**; (iii) divulgação de fato relevante esclarecendo sobre a ocorrência de Patrimônio Líquido Negativo; e (iv) o cancelamento dos resgates e amortizações em curso; e

b) Em até 20 (vinte) dias deverá proceder com: (i) a elaboração de plano de resolução do patrimônio líquido negativo conjuntamente com a **GESTORA** (“Plano de Resolução”); (ii) e a convocação de Assembleia Geral Especial de Cotistas da Classe que se encontra com Patrimônio Líquido Negativo, em até 2 (dois) dias úteis após a conclusão da elaboração do Plano de Resolução, encaminhando-o junto à respectiva convocação.

Parágrafo 1º. Caso o Plano de Resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado, será facultado aos cotistas da Classe que se encontra com Patrimônio Líquido Negativo deliberar sobre:

a. aporte adicional de recursos;

b. a cisão, fusão ou incorporação da classe a outra Classe de Cotas de **FUNDO** que tenha apresentado proposta analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais;

c. a liquidação da classe; ou

d. que a **ADMINISTRADORA** entre com pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas.

Parágrafo 2º. O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas do **FUNDO** que apresentou Patrimônio Líquido Negativo impede a **ADMINISTRADORA** de renunciar à sua prestação de serviço de administração fiduciária do **FUNDO**, mas não impede sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral Especial de Cotistas.

Artigo 24º. Caso seja contatado Patrimônio Líquido Negativo de determinada Classe de Cotas do **FUNDO** que conte com Responsabilidade Ilimitada a **ADMINISTRADORA** solicitará aos cotistas da Classe do **FUNDO** de Responsabilidade Ilimitada que que apresentou Patrimônio Líquido Negativo que o aporte recursos adicionais para cobrir o patrimônio líquido negativo e demais despesas necessárias para:

a) Liquidação da Classe de Cotas do **FUNDO**; ou

b) Reenquadramento do **FUNDO** ao Patrimônio Líquido Mínimo de R$ 1.000.000,00 (hum milhão de Reais).

Parágrafo Único. Na hipótese de liquidação de Classe de Cotas de **FUNDO** com Patrimônio Líquido Negativo, que não tenha ocorrido aportes suficientes para liquidação de todas as despesas e obrigações, os cotistas desta Classe de Cotas sucederão a Classe de Cotas em seus direitos e obrigações para todos os fins de direito.

Artigo 25º. A CVM pode pedir a declaração judicial de insolvência da classe de cotas, quando identificar situação na qual seu patrimônio líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

Artigo 26º. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar fato relevante.

Parágrafo Único. Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui um evento de avaliação obrigatório do patrimônio líquido da classe afetada pela **ADMINISTRADORA**.

Artigo 27º. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência de classe de cotas, a **ADMINISTRADORA** deve adotar as seguintes medidas:

a) divulgar fato relevante; e

b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da classe na CVM.

Parágrafo Único. Caso a **ADMINISTRADORA** não adote a medida disposta no item "b" deste artigo de modo tempestivo, a Superintendência competente deve efetuar o cancelamento do registro, informando tal cancelamento a **ADMINISTRADORA** e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO IX – LIQUIDAÇÃO

Artigo 28º. Na hipótese de liquidação da classe de cotas por deliberação da assembleia de cotistas, a **ADMINISTRADORA** deve promover a divisão de seu patrimônio entre os cotistas, na proporção de suas cotas, no prazo definido na Assembleia Geral Especial de Cotistas.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral Especial de Cotistas que tiver como ordem do dia deliberação sobre

a liquidação da classe de cotas deverá contar minimamente com as seguintes informações:

a) plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento e no Anexo da respectiva Classe de Cotas; e
b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da assembleia.

Parágrafo 2º. O plano de liquidação deve contar com estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

Parágrafo 3º. Caso a carteira de ativos possua provento a receber, é admitida, durante o prazo estabelecido na Assembleia Geral Especial de Cotistas, a critério da **GESTORA**:

a) a transferência dos proventos aos cotistas, observada a participação de cada cotista na classe; ou

b) a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

Artigo 29º. No âmbito da liquidação da classe de cotas, a **ADMINISTRADORA** deve**:**

a) suspender novas subscrições de cotas e, nas classes abertas, os pedidos de resgate, salvo se deliberado em contrário pela unanimidade dos cotistas presentes à Assembleia Geral Especial de Cotistas;

b) fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os cotistas pertencentes à classe em liquidação, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modifiquem;

c) verificar se a precificação e a liquidez da carteira de ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes cotistas; e

d) planejar os procedimentos necessários para executar a liquidação da classe com prazo de duração determinado, dentro de um período adequado à data prevista para o encerramento da classe.

Artigo 30º. No âmbito da liquidação da classe de cotas e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, fica dispensado o cumprimento das regras listadas a seguir:

a) submissão da carteira de ativos das classes abertas aos testes de estresse e liquidez;

b) prazos de resgate de cotas, a data de conversão de cotas e a data do pagamento do resgate;

c) método de conversão de cotas;

d) vigência diferida de alterações do regulamento em decorrência de deliberação unânime dos cotistas, nos termos do parágrafo único do art. 50 da Resolução CVM 175/22;

e) compatibilidade da carteira com os prazos de resgate de cotas, a data de conversão de cotas e a data do pagamento do resgate; e

f) limites relacionados à composição e diversificação da carteira de ativos, conforme estabelecidos nas regras específicas para cada categoria de **FUNDO**.

Parágrafo Único. A Superintendência competente pode dispensar outros requisitos regulatórios no âmbito da liquidação, a partir de pedido prévio e fundamentado dos prestadores de serviços essenciais, conjuntamente, em que seja indicado o dispositivo objeto do pedido de dispensa e apresentadas as razões que desaconselham ou impossibilitam o cumprimento da norma no caso concreto.

CAPÍTULO X– VEDAÇÕES

Artigo 31º. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do **FUNDO**, em relação a qualquer classe:

a) receber depósito em conta corrente;

b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos arts. 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea "a", item 3 ambos da Parte Geral da Resolução CVM 175/22, ou, ainda, em regra específica para determinada classe do **FUNDO**;

c) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

d) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;

e) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e

f) praticar qualquer ato de liberalidade.

CAPÍTULO XI – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 32º. Demais Informações podem ser consultadas no site da CVM.

Artigo 33º. Este Regulamento subordina-se às exigências previstas na legislação vigente divulgada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, em especial, à Resolução CVM n.º 175/22 e alterações posteriores.

Artigo 34º. Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações relativas ao **FUNDO**, ou a questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo/SP, 16 de outubro de 2026

MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO I

AO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANTILHAS

Classe de Cotas: Única

("FUNDO")

Principais Características	
Objetivo da Classe	O Fundo tem por objeto proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida abaixo, preponderantemente, por meio da aquisição e exploração, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários comerciais, construídos ou em fase de construção e/ou expansão, para posterior alienação, locação, arrendamento ou qualquer outra forma de exploração, sendo que o objetivo principal do Fundo consistirá na obtenção de renda a partir da exploração dos Imóveis que comporão o seu patrimônio. I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo. A Classe de Cotas se classifica como de investimento imobiliário, tendo como principal fator de risco o Risco do Setor Imobiliário. Os ativos desta Classe de Cotas deverão obedecer às limitações previstas no Regulamento e neste Anexo e na regulamentação em vigor, Resolução CVM 175/22, especialmente os limites por ativo financeiro e emissor, constante neste anexo.
Público-alvo	Investidores profissional
Responsabilidade do Cotista	ilimitada
Forma de Condomínio	Fechado
Divulgação do valor da Cota Patrimonial	Mensal
Prazo de Duração	Indeterminado

Classe CVM	Imobiliário

Responsabilidade Ilimitada
A estratégias de investimento podem resultar em perdas superiores ao capital aplicado. Desta forma, poderá ter a possibilidade de os cotistas terem que aportar recursos adicionais para cobrir o patrimônio líquido negativo.

Movimentação – Emissão e Resgate de Cotas

Horário de Movimentação	16:00 Horas
Aplicação Mínima Inicial	Não Aplicável
Saldo Máximo	Não Aplicável
Valores de Movimentação	Não Aplicável
Tipo de Cota	() Abertura (X) Fechamento
Aplicação – Cotização	D+0
Aplicação – Pagamento	D+0
Possibilidade ou não de futuras de emissões de novas Cotas	(X) Sim () Não
Número de cotas emitidas para constituição do patrimônio inicial	Não Aplicável

A subscrição das Cotas no âmbito de cada emissão será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição e, conforme o caso, de compromisso de investimento, que especificarão as respectivas condições da subscrição e integralização de Cotas.

No caso de ofertas realizadas nos termos da Resolução CVM n.º 160/22, o prazo máximo para a subscrição e integralização da totalidade das Cotas de cada emissão é de até 06 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da referida oferta.

Barreiras para Resgates

Barreiras para Resgates	Não
Não Aplicável	

Integralização e Resgate em Bens e Direitos (Ativos)

Possibilidade	**Integralização** (x) Sim ( ) Não **Resgate** ( ) Sim (x) Não

Na hipótese de Integralização em bens e direitos, esta deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175/22 e aprovado pela Assembleia de Geral Especial de Cotistas desta Classe de Cotas.

A aprovação do laudo pela Assembleia de Geral Especial de Cotistas desta Classe de Cotas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas.

Direito de Preferência

Direito de Preferência. Fica estabelecido que na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, será outorgado aos Cotistas direito de preferência na subscrição das novas Cotas.

Os Cotistas terão direito de preferência na aquisição das Cotas. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos deste Regulamento, sem prejuízo da entrega ao Administrador dos documentos necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas do Fundo.

Consultor Imobiliário

O Fundo Contrata Consultor Imobiliário	() Sim (X) Não
Qualificação do Consultor Imobiliário	Não Aplicável

Remuneração dos Prestadores de Serviços

Taxa de Administração	Valor fixo mensal de R$ 20.795,28 (vinte mil setecentos e noventa e cinco reais e vinte e oito centavos.), que será ajustado anualmente a partir da Data do início da prestação de serviço, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), ou outro índice que venha a substituí-lo.
Taxa de Gestão	Valor fixo mensal de R$ 38.209,05 (trinta e oito mil duzentos e nove reais e cinco centavos), que será ajustado anualmente a partir da Data do início da prestação de serviço, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), ou outro índice que venha a substituí-lo.
Taxa de Performance	Não aplicável
Período de Cobrança Taxa de Performance	Não aplicável
Método de cobrança da Taxa de Performance	Não aplicável
Benchmark	Não Aplicável
Taxa de Entrada	Não aplicável

Taxa de Saída	Não aplicável
Taxa de Custódia	Valor fixo mensal de R$ 1.000,00 (mil reais), que será ajustado anualmente a partir da Data do início da prestação de serviço, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), ou outro índice que venha a substituí-lo.
Taxa Máxima de Distribuição	Tendo em vista que o Fundo não possui esforço de distribuição, não será devida taxa de distribuição, na forma do Ofício-Circular-Conjunto nº 2/2023/CVM/SIN/SSE.
Taxa Máxima Consultor Imobiliário	Não aplicável

Documentos Obrigatórios

Termo de Adesão e Ciência de Riscos	Sim
Regulamento	Sim
Boletim de Subscrição quando se tratar de Mercado Primário	Sim

Tributação Perseguida

Tipo	() Curto Prazo (X) Longo Prazo () Indeterminada.

A Classe imobiliária sujeita-se à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelas Classes dos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, considerando que:
I - será concedido somente nos casos em que a Classe do fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
II - não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe do fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e
III - não será concedido ao 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, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe do Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

monetar

Informações Adicionais

Observância de regras especiais para cotistas que sejam classificados como Entidades Fechadas de Previdência Complementar:	Não
Observância de regras especiais para cotistas que sejam como Regimes Próprios de Previdência Social:	Não

As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda no Fundo Garantidor de Créditos - FGC

Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador, conforme orientação da Gestora, observada a Política de Investimento abaixo descrita, primordialmente na aquisição de Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar a seus Cotistas uma remuneração para o investimento realizado, que integrem a carteira de investimentos do Fundo.

O Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único Ativo Imobiliário.

O Fundo poderá, desde que autorizado pelos cotistas, adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais.

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sem quaisquer limites de concentração por região geográfica ou demográfica, desde que autorizado pelos cotistas.

O Administrador, desde que tenha aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, poderá (i) mediante proposta previamente enviada pelos Gestores, adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como (ii) mediante proposta previamente enviada pelo Consultor Imobiliário, locar ou arrendar os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador e ou o Empresa especializada contratada, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

O Administrador não realizará adiantamento de quaisquer quantias para projetos de construção.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas ou investidas em Ativos Imobiliários serão aplicadas pelos Gestores, desde que tenham prévia autorização dos cotistas, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

A alteração de projetos de Expansão de imóveis já em andamento, que acarrete elevação expressiva dos custos para o Fundo, deverá ser aprovada pelos Cotistas em Assembleia Geral e será custeada via emissão de novas cotas do Fundo, na forma estabelecida neste Regulamento. Nos termos deste Regulamento, na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, será outorgado direito de preferência aos Cotistas na subscrição das novas Cotas.

A performance dos investimentos do Fundo, conforme previstos neste Regulamento, está sujeita aos riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e à demanda por sua ocupação em uma eventual hipótese de vacância, bem como aos demais fatores de riscos indicados neste Regulamento. O Administrador, os Gestores e/ou o Consultor Imobiliário não poderão ser responsabilizados por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes do risco de crédito dos locatários dos espaços comerciais e/ou vacância dos espaços comerciais, bem como dos demais fatores de riscos indicados no presente Regulamento.

Limites por Ativos Financeiros

Ativos	Limites sobre o Patrimônio Líquido	
	Mínimo	Máximo
Quaisquer Direitos Reais sobre bens imóveis	0%	100%
ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliários	0%	100%
Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos Imobiliários.	0%	100%
Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022.	0%	100%
cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos Imobiliários; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;	0%	100%
cotas de outros Fundos Imobiliários	0%	100%
certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos Imobiliários, e desde que estes	0%	100%

certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;		
Letras Hipotecárias	0%	100%
Letras de Crédito Imobiliário	0%	100%
Letras Imobiliárias Garantidas	0%	100%

Derivativos	
Proteção da Carteira (Hedge)	(X) Sim () Não
É vedada a realização pela Classe de Cotas de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Classe de Cotas.	

Política de Distribuição de Resultados

Entende-se por resultado da Classe de Cotas do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio da Classe de Cotas Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Investimento, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados líquidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual, encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente, sendo facultado à ADMINISTRADORA, desde que observado o limite mínimo de distribuição, distribuir os resultados apurados segundo o regime de competência, a ser pago na forma deste Anexo, salvo o disposto acima com relação à Reserva de Contingência.

O Administrador, mediante deliberação dos Cotistas do Fundo, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, poderá sugerir a formação de uma Reserva de Contingência, mediante a retenção de até 30% (trinta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

(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;

ao início da locação;

(v) instalação de equipamento 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.

Sem prejuízo da Reserva de Contingência, o Administrador, mediante deliberação dos Cotistas do Fundo, poderá sugerir a formação de uma Reserva de Manutenção, mediante a retenção de até 60% (sessenta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente, a qual será destinada a:

(i) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;

(ii) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e

(iii) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

As quantias correspondentes à distribuição a que alude este quadro serão pagas aos cotistas até o 10º (décimo) dia útil do encerramento do semestre. A distribuição dos rendimentos líquidos, de que trata este quadro, será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos Ativos Imobiliários desta Classe de Cotas, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos, que incidirem até o mês de competência.

Representante dos Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos da Classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas que eleger o(s) primeiro(s) representante(s) dos Cotistas da Classe de Cotas deverá estabelecer o número máximo de representantes dos Cotistas que contaram com mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Especial de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, permitida a reeleição.

A função de Representante dos Cotistas é Indelegável.

Quem pode ser Representante dos Cotistas

Somente pode exercer as funções de Representantes dos cotistas da Classe de Cotas do FUNDO, pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

a. ser cotista desta Classe de Cotas do FUNDO;

b. não exercer cargo ou função na ADMINISTRADORA e/ou GESTORA ou no controlador da

ADMINISTRADORA e/ou GESTORA, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

c. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que seja objeto de investimento nesta Classe de Cotas, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

d. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

e. não estar em conflito de interesses com a Classe de Cotas do FUNDO; e

f. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Compete ao representante de cotistas já eleito pela Classe de Cotas do FUNDO informar a ADMINISTRADORA e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Competência Representante dos Cotistas

Compete aos Representantes de Cotistas exclusivamente:

a. fiscalizar os atos da ADMINISTRADORA e da GESTORA e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

b. emitir formalmente opinião sobre as propostas da ADMINISTRADORA e/ou GESTORA, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à: (i) emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos e nos limites previstos no Regulamento e neste Anexo; e (ii) transformação, incorporação, fusão ou cisão do fundo;

c. denunciar a ADMINISTRADORA e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe de Cotas do FUNDO, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis a Classe de Cotas do FUNDO;

d. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pela Classe de Cotas do FUNDO;

e. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

f. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (i) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (ii) indicação da quantidade de cotas de emissão desta Classe de Cotas do FUNDO

atividades; e (iv) opinião sobre as demonstrações financeiras e sobre o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175/2022 (“Informe Anual”), ambos desta Classe de Cotas do FUNDO, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e

g. exercer essas atribuições durante a liquidação desta Classe de Cotas FUNDO.

Deveres Representante dos Cotistas

Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais da Classe de Cotas do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas, sem prejuízo, os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Os representantes dos cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação a esta Classe de Cotas do FUNDO e aos cotistas além de exercer suas funções no exclusivo interesse desta Classe de Cotas do FUNDO.

Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões dos Representantes de Cotistas da Classe de Cotas do FUNDO deverão ser encaminhados a ADMINISTRADORA no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a ADMINISTRADORA proceda à divulgação nos termos do Regulamento, deste Anexo e da regulamentação aplicável.

Deveres Administradora para com os Representantes dos Cotistas

A ADMINISTRADORA é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário constante do Suplemento K da Resolução CVM nº. 175/2022 ("Informe Anual”).

A ADMINISTRADORA deve prestar esclarecimentos ou informações, desde que relativas à função fiscalizadora do Representante dos Cotistas.

Forma de Comunicação Válida
A ADMINISTRADORA utilizará como forma de comunicação válida com os Cotistas o envio de comunicação eletrônica direcionada para o e-mail cadastrado pelo Cotista quando do seu cadastro junto ADMINISTRADORA.

Nas hipóteses em que sejam necessárias manifestações por parte dos Cotistas da Classe, a ADMINISTRADORA disponibilizará para o Cotista:

(i) Plataforma virtual de votação; ou

(ii) Formulário eletrônico para Manifestação de voto.

Todas as manifestações dos Cotistas desta Classe serão armazenadas pela ADMINISTRADORA.

Caso o Cotista não tenha comunicado a ADMINISTRADORA a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a ADMINISTRADORA fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas no Regulamento, neste Anexo e na Resolução CVM 175/22. A exoneração ocorrerá a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado (físico ou digital).

Assembleia de Cotistas – Itens Adicionais FII

Direito de Voto dos Cotistas.

As Cotas conferem aos seus titulares o direito de votar nas Assembleias Gerais com referência a toda e qualquer matéria objeto de deliberação, sendo que cada Cota legitimará o seu titular a participar com 1 (um) voto.

Matérias adicionais de Competência Privativa da Assembleia Geral Especial de Cotistas.

Compete privativamente à Assembleia Geral Especial deliberar sobre:

a. Alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

b. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

c. Eleição e destituição de Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

d. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos deste Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22; e

e. alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e, caso o fundo conte com uma gestora na qualidade de prestador de serviços essenciais, à taxa de gestão.

Quórum Qualificado de Votação

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos itens “b”, ”d” e “e”, do art. 7 do Regulamento do Fundo, assim como as matérias previstas nos itens “b”, “d” e “e” deste quadro dependem

da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes a Assembleia Geral Especial de Cotistas e que representem no mínimo:

a. 50% (cinquenta por cento) mais um, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

b. 50% (cinquenta por cento) mais um, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas no item "c" deste quadro dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes a Assembleia Geral Especial de Cotistas e que representem no mínimo:

a. 3% (três por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

b. 5% (cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

Conflito de Interesse e Pessoas Ligadas

Aprovação Prévia em Assembleia Geral Especial de Cotistas

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a classe de cotas e o administrador, gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas.

Exemplos de Conflito de Interesse

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

a. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade da ADMINISTRADORA, GESTORA ou o CONSULTOR IMOBILIÁRIO ou de pessoas a eles ligadas;

b. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da classe de cotas tendo como contraparte a ADMINISTRADORA, GESTORA ou o CONSULTOR IMOBILIÁRIO ou pessoas a eles ligadas;

c. a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade de devedores da ADMINISTRADORA, GESTORA ou CONSULTOR IMOBILIÁRIO, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

d. a contratação, pela classe de cotas, de pessoas ligadas a ADMINISTRADORA ou GESTORA para prestação dos serviços de: (i) distribuição primária de cotas; (ii) CONSULTOR IMOBILIÁRIO; (iii)

empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (iv) formador de mercado, sem prévia aprovação em Assembleia Geral Especial de Cotistas.

e. a aquisição, pela classe de cotas, de valores mobiliários de emissão da ADMINISTRADORA, GESTORA ou CONSULTOR IMOBILIÁRIO ou pessoas a eles ligadas, ainda que para manutenção das necessidades de liquidez desta Classe de Cotas.

Pessoas Ligadas

Consideram-se pessoas ligadas:

a. a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

b. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da ADMINISTRADORA, GESTORA ou CONSULTOR IMOBILIÁRIO, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da ADMINISTRADORA, GESTORA ou CONSULTOR IMOBILIÁRIO, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

c. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens “a” e “b” acima.

Exceção ao Conflito de Interesse

Não configura situação de conflito de interesse a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a ADMINISTRADORA, a GESTORA ou ao CONSULTOR IMOBILIÁRIO.

Preferência de alocação dos recursos para cumprimento das obrigações da Classe

Diariamente, a partir da data da Primeira Emissão de Cotas e até a liquidação integral das Obrigações da Classe de Cotas Fundo, a Administradora se obriga a utilizar os recursos disponíveis para atender às exigibilidades do Fundo e desta Classe de Cotas, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

a) pagamento dos Encargos do Fundo e desta Classe de Cotas;
b) pagamento do preço de aquisição dos Ativos Imobiliários;
c) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação e extinção do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades, na hipótese de liquidação do fundo; e
d) distribuição aos Cotistas dos resultados auferidos pelo Fundo.

monetar

Encargos Adicionais – Classe Imobiliária
Em adição aos Encargos constantes do Regulamento, a Classe Imobiliária, pode contar com os seguintes encargos: a) taxa de performance; b) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio; c) honorários e despesas relacionadas à 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; d) honorários e despesas relacionadas à empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e) honorários e despesas relacionadas ao formador de mercado para as cotas. f) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; g) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo; e h) honorários e despesas relacionadas às atividades de Representante dos Cotistas; e Os Encargos relacionados à admissão das cotas à negociação em mercado organizado deverão ser arcados pelos subscritores das cotas que serão admitidas à negociação. **Formador de Mercado** A contratação do administrador, gestor, consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia de cotistas.

Verificação de Patrimônio Líquido Negativo da Classe
Diariamente a ADMINISTRADORA ao realizar o cálculo da cota patrimonial desta Classe de Cotas, deverá verificar se o resultado do valor da cota é positivo ou negativo.

Caso seja constatado que a Classe de Cotas se encontra com Patrimônio Líquido Negativo, a ADMINISTRADORA deverá seguir o procedimento disposto no Regulamento do Fundo observada a classificação de Responsabilidade dos Cotistas nesta Classe de Cotas.

Liquidação Antecipada

Ocorrerá a liquidação antecipada da Classe nas seguintes situações:
se o a Classe do Fundo mantiver Patrimônio Líquido médio inferior a R$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais), pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, e não seja incorporado por outra classe.
cessação ou renúncia pela Administradora ou pela Gestora, a qualquer tempo e por qualquer motivo, da prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo previstos neste Regulamento, sem que tenha havido sua substituição por outra instituição, de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Regulamento
cessação pelo Custodiante, a qualquer tempo e por qualquer motivo, da prestação dos serviços objeto do Contrato de Custódia, sem que tenha havido sua substituição por outra instituição, nos termos do referido contrato
por deliberação de Assembleia Geral de Cotistas.
em caso de impossibilidade da Classe de Cotas adquirir Ativos admitidos por sua política de investimento

Vedações Adicionais – Classe Imobiliária
Em acréscimo às vedações previstas no Regulamento, é vedado ao gestor da carteira (ADMINISTRADORA e/ou GESTORA), utilizando os recursos da classe de cotas: a. conceder crédito sob qualquer modalidade; b. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas; c. aplicar no exterior recursos captados no País; d. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: i. a classe de cotas e o administrador, gestor ou consultor especializado; ii. a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe de cotas; iii. a classe de cotas e o representante de cotistas; e iv. a classe de cotas e o empreendedor; e. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;

f. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesta Classe de Cotas;

g. 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

h. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

A vedação prevista no item "e" acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

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

Fatores de Risco

Esta Classe de Cotas poderá realizar aplicações que coloquem em risco parte ou a totalidade de seu patrimônio. A carteira da Classe de Cotas e, por consequência, seu patrimônio estão sujeitos a riscos diversos, dentre os quais, exemplificativamente, os analisados abaixo. O investidor, antes de adquirir as Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se integralmente pelo seu investimento.

(i) Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos 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. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(ii) Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um 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 pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos imóveis. Os Cotistas do Fundo farão jus ao
recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores

pagos pelos locatários ou arrendatários dos Imóveis que compõem investimento por parte do Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa.

(iii) 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 do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

(iv) Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída. Adicionalmente, não será outorgado direito de preferência aos Cotistas do Fundo para a subscrição de novas cotas a serem emitidas pelo Fundo.

(v) Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora, do Consultor Imobiliário, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

(vi) Riscos decorrentes de eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis: Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Imóveis, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data da auditoria legal poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas. Os Imóveis serão objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos Imóveis. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos posteriores à emissão dos documentos apresentados para a auditoria legal que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Imóveis poderão (i) restringir ou impossibilitar a efetiva aquisição de um determinado Imóvel pelo Fundo; (ii) comprometer a validade e a segurança da aquisição de um determinado Imóvel. Tais situações poderão ter impactos negativos para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas.

(vii) Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante em Imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis que compõem a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, 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 do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

(viii) Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis que compõem o patrimônio do FII, estará eventualmente sujeito 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 de tais Imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito 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 espaços comerciais.

(ix) 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 o Fundo. Adicionalmente, na qualidade de coproprietário dos Imóveis, o Fundo poderá ser responsabilizado pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo consequentemente afetar adversamente o Fundo e a sua rentabilidade.

(x) Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de bens de acordo com a sua Política de Investimento. Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os ativos que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira e Ativos de Renda Fixa.

(xi) Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

(xii) Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

(xiii) Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, que podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo.

(xiv) Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação e similares para o Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por

parte dos locatários dos aluguéis convencionados e similares ou outras obrigações decorrentes dos contratos a serem firmados.

(xv) Risco de Vacância. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração de pontos comerciais, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

(xvi) Risco relativo à prévia existência de ônus reais em Imóveis adquiridos Fundo, bem como à possível obtenção de financiamento para a realização das obras de construção. A política de investimento do Fundo prevê a possibilidade deste adquirir Imóveis em que constem ônus reais ou gravames previamente constituídos, inclusive em virtude de financiamento ou empréstimo tomado junto a instituições financeiras, para fins da realização da construção. Desse modo, há o risco desses ônus impactarem negativamente o direito de propriedade a ser exercido pelo Fundo e, em caso de inadimplemento de tais obrigações por parte de seus tomadores, os Imóveis poderão ser objeto de execução por parte dos credores de tais obrigações, podendo acarretar perdas ao Fundo e a seus Cotistas.

(xvii) Risco oriundo dos contratos de locação. Os contratos de locação são regidos pela Lei 8.245/91, Lei de Locação, do qual se originam determinados direitos ao locatário caso sejam preenchidos determinados requisitos previstos na referida lei.

(xviii) Riscos de engenharia e de construção. Os imóveis serão construídos de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os projetos de engenharia podem não ter previsão contra a ocorrência de casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, etc, bem como contra a prática de atos com culpa ou o dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção. A ocorrência de quaisquer dos casos fortuitos descritos acima ou a prática de atos com culpa ou dolo pela empresa de engenharia poderá prejudicar o funcionamento dos empreendimentos e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo.

(xix) Risco de Derivativos: É vedada a realização pelo Fundo de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial e desde que autorizadas pelos cotistas, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Entretanto, não há garantias de que as operações com derivativos, ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial (hedge), não acarretem quaisquer perdas para o Fundo.

A ADMINISTRADORA não poderá, em hipótese alguma, ser responsabilizado por qualquer resultado negativo na rentabilidade desta Classe de Cotas e dos Fundos Investidos, depreciação dos ativos financeiros da carteira da Classe de Cotas e/ou dos Fundos Investidos, descumprimento dos limites legais estabelecidos nos regulamentos dos fundos investidos (exceto no caso de Fundos Investidos administrados e geridos pela ADMINISTRADORA), por eventuais prejuízos em caso de liquidação desta Classe de Cotas e/ou dos Fundos Investidos ou resgate/amortização de cotas com valor reduzido, sendo a ADMINISTRADORA responsável tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

São Paulo/SP, 16 de outubro de 2026

MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.