

---

**REGULAMENTO DO  
REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

---

São Paulo, 27 de junho de 2025

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

**DO FUNDO**

**Artigo 1º** - O REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“**FUNDO**”) é um fundo de investimento imobiliário, com cotas emitidas em classe única (“**Classe Única**”), constituída sob a forma de condomínio fechado.

**Parágrafo Único.** O Fundo e a Classe Única serão regidos pelo presente regulamento (“**Regulamento**”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“**Lei nº 8.668**”), pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM nº 175**”), e pelas demais disposições legais aplicáveis.

**Artigo 2º** - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado.

**DOS PRESTADORES DE SERVICOS ESSENCIAIS**

**Artigo 3º** - O FUNDO é administrado pela **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 577, cj. 101, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89 (“**Administradora**”).

**Parágrafo 1º** - A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar o FUNDO e suas classes, inclusive realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio das classes do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes às classes do FUNDO, representar o FUNDO e suas classes em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Resolução CVM 175, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia de Cotistas, conforme o caso.

**Parágrafo 2º** - A Administradora do FUNDO deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO, às suas classes e aos Cotistas.

**Parágrafo 3º** - A Administradora deverá prover o FUNDO com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de terceiros devidamente habilitados:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- II. custódia de ativos financeiros.

**Parágrafo 4º** - A Administradora poderá contratar, em nome do FUNDO ou das classes, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de Cotas;
- II. consultoria de investimento, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira das classes do FUNDO, podendo, inclusive, a consultoria de investimento ser parte relacionada à Administradora;

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos imobiliários e a comercialização das respectivas unidades e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, podendo, inclusive, a empresa especializada ser parte relacionada à Administradora; e

IV. formador de mercado para as Cotas do FUNDO, quando for o caso.

**Parágrafo 5º** - A contratação de formador de mercado, nos termos do item IV do Parágrafo 4º acima, dependerá de prévia aprovação (i) quando ocorrer em nome do FUNDO, da Assembleia Geral, sendo que os custos com a referida contratação serão considerados um encargo do FUNDO; e (ii) quando ocorrer em nome das classes, da Assembleia Especial da respectiva classe, sendo que os custos com a referida contratação serão considerados um encargo da classe contratante.

**Parágrafo 6º** - Caso seja necessário, nos termos da regulamentação vigente, a Administradora contratará uma instituição custodiante para a prestação do serviço de custódia de ativos das classes, observado o disposto no artigo 26, parágrafo 3º do Anexo Normativo III.

**Parágrafo 7º** - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela Administradora:

- I. departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;
- III. escrituração de Cotas; e
- IV. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos, na hipótese de o administrador ser o único prestador de serviços essenciais.

**Artigo 4º** - Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

- I. providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio das classes que tais ativos imobiliários:
  - a) não integram o ativo da Administradora;
  - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
  - c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
  - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- II. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros dos Cotistas;
  - b) os livros de atas das Assembleias Gerais;

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

- c) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
  - d) os pareceres do Auditor Independente;
  - e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO;
  - f) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; e
  - g) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso;
- III. solicitar a admissão de Cotas à negociação em mercado organizado;
- IV. pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- V. elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do FUNDO e das classes exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor;
- VI. manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do FUNDO e das classes;
- VII. manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do Artigo 22;
- VIII. observar as disposições do Regulamento;
- IX. cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas;
- X. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento das classes, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades das classes, observadas as limitações estabelecidas no presente Regulamento;
- XI. abrir e movimentar contas bancárias;
- XII. representar o FUNDO e as classes ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;
- XIII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- XIV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO ou às classes;
- XV. custear as despesas de propaganda das Classes, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe;
- XVI. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo das Classes; e
- XVII. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo:
- a) exemplar do Regulamento do FUNDO;
  - b) prospecto de distribuição pública das Cotas, se houver; e
  - c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

**Parágrafo único** – Em decorrência da previsão do inciso X do *caput* deste artigo, a Administradora deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

das classes do FUNDO decorrente de eventuais investimentos em cotas de classes de fundos de investimento, sendo que a política de exercício de direito de voto da Administradora se encontra no seguinte endereço: [www.brcapital.com.br](http://www.brcapital.com.br).

**Artigo 5º** - A responsabilidade pela gestão da carteira das classes do Fundo competirá a **STARBOARD ASSET LTDA.** sociedade empresária, inscrita no CNPJ sob o nº 15.032.609/0001-10, com sede na capital do estado de São Paulo, na Av. Faria Lima 3311, andar 1, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-133 (“Gestora”).

**Parágrafo 1º** - Cabe à Gestora acompanhar e reportar trimestralmente o desenvolvimento dos negócios das classes do FUNDO, bem como detectar e propor às classes do FUNDO novos investimentos ou desinvestimentos, fundamentados em análises adequadas para que o Comitê de Investimentos possa tomar as decisões relacionadas aos negócios das classes do FUNDO, de acordo com suas respectivas política de investimentos.

**Parágrafo 2º** - Sem prejuízo das demais determinações previstas neste Regulamento e na Resolução CVM 175, são obrigações da Gestora:

- I. informar a Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço pela Gestora;
- II. diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações das classes;
- III. manter a carteira das classes enquadradas aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- IV. observar as disposições constantes do Regulamento;
- V. cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- VI. monitorar o mercado brasileiro de ativos imobiliários e outros ativos;
- VII. selecionar e recomendar aos comitês de investimentos das classes, se houver, e à Administradora os ativos imobiliários, além de selecionar os outros ativos que possam ser adquiridos pelas classes do FUNDO, observado o disposto neste Regulamento;
- VIII. praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de outros ativos;
- IX. supervisionar a performance das classes do FUNDO;
- X. elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades das classes do FUNDO, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
- XI. transferir às classes ou ao FUNDO, conforme o caso, qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora do FUNDO e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira das classes do FUNDO;
- XII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- XIII. gerir os valores das classes do FUNDO segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

- XIV. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar às classes do FUNDO, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- XV. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98; e
- XVI. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento das classes do FUNDO em relação ao seu Regulamento e prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM.

**Parágrafo 3º** - Não será de responsabilidade da Gestora o exercício da administração do FUNDO, que compete à Administradora, única titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Artigo 3º acima.

**Parágrafo 4º** - A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do FUNDO ou das classes, conforme o caso, todos os atos necessários à gestão da carteira das classes do FUNDO, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O FUNDO, através deste Regulamento, constituiu a Gestora como seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

**Parágrafo 5º** - A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos integrantes da carteira das classes do FUNDO, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, a Administradora dá, desde que requisitado pela Gestora, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos emissores dos ativos da carteira das classes do FUNDO, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelas Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

**Artigo 6º** - É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, direta ou indiretamente, praticar os seguintes atos em nome do FUNDO ou das classes:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM nº 175 e por este Regulamento, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. vender à prestação as Cotas, admitida a integralização via chamada de capital;
- IV. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- V. utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas
- VI. praticar qualquer ato de liberalidade;
- VII. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VIII. aplicar recursos na aquisição de Cotas das classes do FUNDO;
- IX. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelas classes do FUNDO; e
- X. contrair ou efetuar empréstimo.

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

**Parágrafo 1º** - Adicionalmente ao previsto no item acima, é vedado à Gestora, utilizando recursos das classes:

- I. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- II. sem prejuízo do disposto no artigo 31 do Anexo Normativo III, e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Especial, realizar operações das classes do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre as classes do FUNDO e a Administradora, entre as classes do FUNDO e os Cotistas detentores de participação mínima de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da respectiva classe, entre a classe do FUNDO e o Representante dos Cotistas ou entre a classe do FUNDO e o empreendedor;
- III. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio das classes do FUNDO, exceto para garantir obrigações assumidas pela classe;
- IV. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;
- V. 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
- VI. 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 do FUNDO que estiver realizando a operação.

**Parágrafo 2º** - A vedação prevista no inciso III do Parágrafo 1º acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe do FUNDO.

**Parágrafo 3º** - As classes do FUNDO poderão emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Parágrafo 4º** - É vedado, ainda, à Administradora:

- I. adquirir, para seu patrimônio, Cotas do FUNDO;
- II. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos das classes do FUNDO; e
- III. valer-se de fatos relevantes para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra e venda de Cotas.

**DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

**Artigo 7º** - A Administradora será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.

**Parágrafo 1º** - Nas hipóteses de renúncia, ficará a Administradora obrigada a:

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

- I. encaminhar correspondência a cada Cotista informando sobre a intenção de renunciar à administração do FUNDO com, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias de antecedência da data em que a Administradora pretende formalizar, à CVM e aos Cotistas, sua efetiva renúncia;
- II. indicar, no mínimo, 3 (três) instituições notoriamente capazes de assumir, com o mesmo grau de confiabilidade e qualidade, todos os deveres e as obrigações da Administradora, nos termos deste Regulamento;
- III. após término do prazo mencionado no inciso I acima, convocar imediatamente Assembleia de Cotistas para eleger sua substituta ou deliberar a liquidação do FUNDO ou da classe, conforme o caso, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia. Caso os Cotistas deliberem pela não liquidação do FUNDO ou da classe, conforme o caso, mas não consigam, por qualquer motivo, eleger instituição substituta, os Cotistas poderão solicitar à CVM que nomeie um administrador temporário até a eleição de nova administração; e
- IV. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio das classes do FUNDO, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

**Parágrafo 2º** - A Assembleia de Cotistas que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger sua substituta, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do FUNDO ou da classe, conforme o caso.

**Parágrafo 3º** - A sucessão, à instituição administradora substituta do FUNDO, da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio das classes do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

**Parágrafo 4º** - A Administradora deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-la, sem qualquer custo adicional para o FUNDO ou para as classes, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da realização da respectiva Assembleia de Cotistas, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o FUNDO, as classes e sobre sua administração que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pela Administradora ou seus agentes, independente do meio em que as mesmas estejam armazenadas ou disponíveis, de forma que a instituição substituta cumpra, sem solução de continuidade, os deveres e as obrigações da Administradora, nos termos deste Regulamento.

**Parágrafo 5º** - Os demais procedimentos para substituição da Administradora deverão observar o disposto nos artigos 34 e 35 do Anexo Normativo III.

**Artigo 8º** - A Gestora será substituída nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.

**Parágrafo 1º** - Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento da Gestora, deverá a Administradora convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas, conforme o caso, para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pela Administradora na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO ou da classe, conforme o caso, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia da Gestora, sendo certo que Assembleia de Cotistas que destituir a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO ou da classe, conforme o caso.

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

**Parágrafo 2º** - Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas nenhuma aquisição ou alienação de ativos imobiliários poderá ser realizada pelas classes do FUNDO, sem a prévia aprovação em Assembleia Especial, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo FUNDO ou pela classe, conforme o caso.

**DA ASSEMBLEIA GERAL**

**Artigo 9º** - Compete privativamente à Assembleia Geral dos Cotistas:

- I. examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, inclusive no que se refere à reavaliação anual do patrimônio do FUNDO
- II. alterar a Parte Geral do Regulamento do FUNDO;
- III. deliberar sobre a destituição ou substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais e escolha dos respectivos substitutos;
- IV. deliberar sobre a escolha e substituição do auditor independente do FUNDO;
- V. deliberar sobre a alteração do prazo de duração do FUNDO; e
- VI. deliberar sobre a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses com o Fundo, nos termos do § 1º do art. 27 do Anexo Normativo III.

**Parágrafo 1º** - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente..

**Parágrafo 2º** - A Assembleia Geral a que se refere o parágrafo 1º acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado, observado que a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância deste prazo, desde que o faça por unanimidade.

**Parágrafo 3º** - Por ocasião da Assembleia Geral a que se refere o parágrafo 1º acima, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia, que passará a ser ordinária e extraordinária, sendo que, para cálculo do percentual aqui referido, deverão ser observadas as participações relativas a cada Cotista constantes no registro de Cotistas do FUNDO na data de convocação da respectiva Assembleia Geral.

**Parágrafo 4º** - O pedido de que trata o parágrafo 3º anterior deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo 2º do art. 14 do Anexo Normativo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral.

**Parágrafo 5º** - Este Regulamento, inclusive os Anexos, poderá ser alterado, independentemente de 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 do Fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

- II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços do Fundo ou das Classes, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou
- III. envolver redução da taxa devida a prestador de serviço.

**Parágrafo 6º** - As alterações referidas nos incisos (I) e (II) do *caput* devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**Parágrafo 7º** - A alteração referida no inciso (III) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

**Artigo 10** - Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral.

**Parágrafo 1º** - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas ou pelo Representante dos Cotistas, eleito conforme os anexos descritivos das classes.

**Parágrafo 2º** - A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas, na mesma data de convocação da Assembleia Geral, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto (i) em sua página na rede mundial de computadores, (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congêneres com a CVM para esse fim, e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, e mantê-los lá até a realização da respectiva Assembleia Geral.

**Artigo 11** - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista ou por meio de correio eletrônico (e-mail), e ser divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores.

**Parágrafo 1º** - A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

**Parágrafo 2º** - A convocação das Assembleias Gerais deverá ser realizada com (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de Assembleia Geral ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de Assembleia Geral extraordinária.

**Parágrafo 3º** - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

**Parágrafo 4º** - O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral, nos termos do parágrafo 2º do artigo 10 anterior.

**Parágrafo 5º** - Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecem todos os Cotistas.

**Artigo 12** - As matérias poderão ser deliberadas pelos Cotistas mediante processo de consulta formalizada em carta, telegrama ou *e-mail* dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo único** - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, nos termos do previsto nesta Parte Geral.

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

**Artigo 13** - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Artigo 14** - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

**Parágrafo 1º** - Dependerão da aprovação dos titulares da maioria das Cotas presentes à Assembleia Geral as matérias previstas no Art. 16 do Anexo Normativo III e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 2º** - Os percentuais de que trata o parágrafo 1º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do FUNDO indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo 3º** - O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do FUNDO, observado que, nos termos do disposto no parágrafo 4º abaixo, não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da classe a que se refere a matéria em votação; e (v) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO, classe ou subclasse a que se refere a matéria em votação.

**Parágrafo 4º** - Não se aplica o disposto no parágrafo 3º acima quando: (i) os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas no parágrafo 3º acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do FUNDO, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.

**Parágrafo 5º** - Os votos e os quóruns de deliberação devem ser computados de acordo com a participação financeira de cada Cotista no FUNDO.

**Artigo 15** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo único** - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica.

**Artigo 16** - Os Prestadores de Serviços Essenciais, isoladamente ou em conjunto, podem encaminhar aos cotistas um pedido de representação em Assembleia de Cotistas, mediante correspondência física ou eletrônica ou por meio de anúncio publicado, no mínimo, na página eletrônica do FUNDO, devendo o pedido:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, incluindo, mas não se limitando à proposta de voto do(s) prestador(es) de serviços quanto às matérias em deliberação;
- II. facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio do mesmo instrumento de representação; e

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

III. ser dirigido a todos os Cotistas.

**Parágrafo 1º** - É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (cinco décimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do FUNDO, desde que obedecidos os requisitos do inciso I do *caput* deste artigo.

**Parágrafo 2º** - Caso receba a solicitação de que trata o parágrafo 1º acima, a Administradora deverá encaminhar, 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 3º** - Para tanto, a Administradora poderá exigir do Cotista solicitante (i) o reconhecimento da firma do signatário do pedido, que pode se dar por meio digital; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes, sendo vedado, entretanto, (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido formulado, (b) cobrar pelo encaminhamento do pedido de procuração e por qualquer outra tarefa relacionada à matéria; e (c) condicionar o cumprimento do pedido à satisfação de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos neste parágrafo 3º.

**Parágrafo 4º** - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas, nos termos do parágrafo 2º acima, serão arcados pelo FUNDO.

**Artigo 17** - A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

**DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 18** - Constituem encargos do FUNDO, que poderão ser debitados diretamente da Classe Única, as seguintes despesas:

- I. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre o FUNDO;
- II. despesas com registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas nas normas legais e regulamentares aplicáveis;
- III. despesas com correspondência do interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Resolução CVM nº 175;
- IV. honorários e despesas do auditor independente;
- V. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso ;
- VI. despesas inerentes à realização de Assembleia Geral.

**Parágrafo único** - Qualquer despesa não prevista como encargo do Fundo correrá por conta do Prestador de Serviços Essenciais que a tiver contratado, salvo decisão contrária da Assembleia Geral.

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

**Artigo 19 – Rateio.** Enquanto não forem criadas outras classes de Cotas em adição à Classe Única, todas as despesas do FUNDO deverão ser incorridas, única e exclusivamente, pela Classe Única.

**Parágrafo 1º** – Na hipótese de criação de novas classes de Cotas, o ato que deliberar por sua criação deverá aprovar a alteração deste Regulamento, com vistas a dispor sobre as normas de rateio (i) das despesas em comum entre as classes de Cotas; e (ii) das contingências que recaiam sobre o FUNDO, e não sobre o patrimônio de alguma(s) classe(s) em específico.

**Parágrafo 2º** – As normas de rateio mencionadas no Parágrafo 1º acima (i) deverão ser passíveis de verificação, e (ii) não poderão implicar transferência indevida de riqueza entre as classes.

**DAS INFORMAÇÕES E PUBLICIDADE**

**Artigo 20** – A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO ou as classes:

- 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 de cada 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 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 do Representante dos Cotistas, se houver;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia de Cotistas ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas nas Assembleias de Cotistas ordinária.

**Parágrafo 1º** - A publicação de informações referidas no *caput* deste artigo deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores [www.brcapital.com.br](http://www.brcapital.com.br), e mantida disponível aos Cotistas em sua sede localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 577, cj. 101, bem como poderão ser enviadas pela Administradora aos Cotistas, via correio eletrônico.

**Parágrafo 2º** - A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo 3º** - A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no parágrafo 1º acima, enviar as respectivas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através da página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim, observado que a CVM pode determinar que as informações aqui previstas devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

dados e programas fornecidos pela CVM.

**Parágrafo 4º** - A Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos termos do parágrafo 1º acima, (ii) enviar ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, (iii) bem como à CVM, através da página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congêneres com a CVM para esse fim, simultaneamente, as seguintes informações:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia de Cotistas extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelas classes, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III, com exceção das informações mencionadas no item 7 do Suplemento H da Resolução CVM 175 que sejam consideradas sigilosas ou que, caso reveladas, prejudiquem a estratégia da classe adquirente;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia de Cotistas extraordinária; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 deste Anexo Normativo III.

**Parágrafo 5º** - Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter cotas.

**Parágrafo 6º** - São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I. a alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO, às classes ou ao Cotista;
- II. contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;
- III. contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no Regulamento;
- IV. mudança na classificação de risco atribuída à classe ou subclasse de cotas;
- V. alteração de Prestador de Serviço Essencial;
- VI. fusão, incorporação, cisão ou transformação das classes ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- VII. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- VIII. cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- IX. emissão de cotas das classes nos termos dos seus respectivos anexos descritivos;
- X. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas das classes;
- XI. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade das classes destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

em sua rentabilidade;

- XII. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade das classes do FUNDO;
- XIII. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira das classes; e
- XIV. a venda ou locação dos imóveis de propriedade das classes do FUNDO destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade.

**Parágrafo 7º** - Cumpre à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

**Artigo 21** – A divulgação ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, convocações ou documentos referidos neste Regulamento ou nas normas legais e regulamentares aplicáveis será realizada por correio eletrônico previamente informado pelo Cotista.

**Parágrafo 1º** – Compete ao cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

**Parágrafo 2º** – As manifestações de Cotistas nos termos deste Regulamento ou das normas legais e regulamentares aplicáveis (tais como, mas não se limitando a, manifestações de ciência, concordância, entre outras) poderão ser encaminhadas ao Administrador por correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja previamente cadastrado pelo Cotista na base de dados do Administrador. Não serão aceitos, computados ou considerados os votos ou manifestações enviados através de endereços de correio eletrônico não cadastrados junto ao Administrador, salvo na hipótese de envio de voto por meio do modelo de manifestação de voto devidamente assinado.

**Parágrafo 3º** - A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

**Parágrafo 4º** - O Administrador deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Parágrafo 3º, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, se houver, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Artigo 22** – O Administrador manterá, durante o Prazo de Duração do Fundo, serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que poderá ser acessado por meio do endereço eletrônico [ri@brcapital.com.br](mailto:ri@brcapital.com.br).

**TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

**Artigo 23** - A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- I. distribuam, 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

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

- II. apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

**Parágrafo único** - Este Regulamento garante a distribuição de lucros prevista no inciso I do *caput* deste artigo, sendo uma obrigação da Administradora fazer cumprir essa disposição.

**Artigo 24** - De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo FUNDO, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;
- II. o FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- III. as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**Parágrafo único** - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o FUNDO com as características previstas nos incisos I e II do *caput* deste artigo, podendo, inclusive, as Cotas serem subscritas e integralizadas por 1 (um) único investidor.

**DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO**

**Artigo 25** - A política de exercício de direito de voto em assembleias nas quais as classes do FUNDO devam ser representadas, a ser praticada pela Administradora, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: [www.brcapital.com.br](http://www.brcapital.com.br).

**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 26** - O exercício do FUNDO e da Classe Única deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras do FUNDO e da Classe Única relativas ao período findo.

**Parágrafo único** - A data do encerramento do exercício social do FUNDO e da Classe Única será 31 de dezembro de cada ano.

**DO FORO**

**Artigo 27** - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 27 de junho de 2025.

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

**ANEXO I DO REGULAMENTO DO REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**Artigo 1º** - A Classe Única se enquadra na categoria de Investimento Imobiliário, regida pelo Anexo Normativo III, e é constituída em regime fechado.

**Parágrafo 1º** - A Classe Única adota o regime de responsabilidade limitada de seus Cotistas, de modo que os Cotistas responderão pelo patrimônio negativo da Classe Única 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.

**Parágrafo 2º** - Os Cotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, salvo até o limite da obrigação de integralizar as Cotas que subscrever.

**Artigo 2º** - As Cotas serão destinadas exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação aplicável.

**Artigo 3º** - A Classe Única terá prazo de duração indeterminado.

**DO OBJETO**

**Artigo 4º** - A Classe Única tem por objeto a aplicação, nos termos da legislação aplicável e das formalidades previstas neste Anexo I, em investimento, direto ou indireto, em empreendimentos imobiliários, preferencialmente, mediante a aquisição dos seguintes ativos, de direitos relativos a tais ativos ou, ainda, de participação societária em sociedades que detenham a titularidade de tais ativos ou direitos a eles referentes: (i) terrenos, imóveis prontos, imóveis em fase de construção, sujeitos à construção e/ou à realização de benfeitorias, em especial os imóveis localizados à Rua Sete de Abril, nº 295 e 309 e Rua Basílio da Gama, nº 177, objeto das matrículas nº 55.009, 55.010, 56478 a 56.480, 81.799 a 81.805, 56.476 e 56.477 do 5º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóveis-Alvo”); e (ii) quaisquer outros ativos previstos no Artigo 7º abaixo (“Ativos-Alvo”).

**Parágrafo único** - Os imóveis, bens e direitos a serem adquiridos pela Classe Única deverão ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor (conforme o caso) ou por terceiro independente, a ser contratado pelo Administrador em nome da Classe Única, observados os requisitos constantes no Suplemento H da Resolução CVM nº 175.

**DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**Artigo 5º** - Os recursos da Classe Única serão aplicados, de acordo com as disposições deste Anexo I, de forma a proporcionar aos cotistas da Classe Única (“Cotistas”) renda e ganho de capital, de acordo com as seguintes premissas (“Política de Investimento”):

- I. a Classe Única terá por política realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de (i) locação e arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio; (ii) compra e venda de bens imóveis; (iii) aquisição de títulos e valores mobiliários de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; e (iv) de participação em resultados de sociedades que detenham a titularidade de tais ativos ou direitos a eles referentes, incluindo, mas não se limitando, grupo econômico que esteja organizando estrutura societária para fins de desinvestimento em caráter de *corporate carve-out*, na qual a Classe Única detenha participação societária;

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

- II. a Classe Única somente poderá adquirir imóveis para integrar seu patrimônio, diretamente ou através da integralização de Cotas, se obedecidos os requisitos previstos no parágrafo único do Artigo 4º acima;
- III. a Classe Única poderá alienar ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer Cotista ou terceiros interessados, observando-se o disposto neste Anexo I, inclusive no tocante a conflitos de interesse e ao direito de preferência de eventuais coproprietários dos ativos imobiliários;
- IV. conforme disposto no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III, a Classe Única poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de classes de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez;
- V. caso os investimentos da Classe Única em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre classes de fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo 5º do artigo 40 do Anexo Normativo III; e
- VI. a Classe Única não poderá contratar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única.

**Parágrafo único** - O objeto da Classe Única e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo I e na legislação em vigor.

**Artigo 6º** - A decisão de investimento e/ou desinvestimento necessários à consecução do objeto e da Política de Investimentos será votada em Comitê de Investimentos, nos termos do Artigo 30, Parágrafo 7º deste Anexo I, ficando a Administradora autorizada a praticar todos os atos necessários à execução das decisões tomadas pelo Comitê de Investimentos.

**DO PATRIMÔNIO DA CLASSE ÚNICA**

**Artigo 7º** - Poderão constar do patrimônio da Classe Única os seguintes ativos:

- I. ativos imobiliários localizados no Brasil, em especial terrenos para incorporação, prédios e imóveis em geral, inclusive residenciais e/ou destinados à atividade comercial, mesmo que em fase de construção, centros comerciais, vagas de garagem, incluindo, mas não se limitando, locação, permuta de unidades e quaisquer direitos relativos a tais imóveis
- II. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- III. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (FII);
- IV. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

- VI. cotas de classes de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- VII. cotas de outros FII;
- VIII. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- IX. letras hipotecárias;
- X. letras de crédito imobiliário; e
- XI. letras imobiliárias garantidas.

**Parágrafo 1º** - Os Ativos-Alvo estarão localizados em qualquer região do Brasil.

**Parágrafo 2º** - A Classe Única poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

**DAS COTAS**

**Artigo 8º** - As cotas da Classe Única (“Cotas”) corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

**Parágrafo 1º** - A Classe Única não possui subclasses de Cotas. As Cotas conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

**Parágrafo 2º** - Poderão ser Cotistas pessoas físicas, jurídicas e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no Exterior, bem como classes de fundos de investimento observado que as ofertas públicas sob o rito de registro automático de distribuição deverão ser destinadas exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160”).

**Parágrafo 3º** - De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

**DA EMISSÃO DE COTAS**

**Artigo 9º** - A primeira emissão de Cotas da Classe Única foi objeto da oferta pública de distribuição realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da então vigente Instrução CVM 476, por intermédio de instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos do suplemento anexo ao presente Anexo I (“Suplemento A”), parte integrante e indissociável do Regulamento.

**Parágrafo 1º** - O patrimônio inicial da Classe Única será de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), divididos em 1.000.000 (um milhão) de Cotas com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais), a serem integralizadas na forma do respectivo Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimentos.

**Parágrafo 2º** - As Cotas serão integralizadas pelos Cotistas de acordo com os termos e condições previstos no respectivo Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição, e na legislação vigente, dentre as seguintes formas: (i) em moeda corrente nacional; e/ou (ii) mediante conferência à Classe Única de títulos e valores mobiliários, imóveis ou direitos

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

reais sobre bens imóveis. As integralizações das Cotas ocorrerão de acordo com as chamadas de capital realizadas pela Administradora durante todo o prazo de duração da Classe Única, nos termos da regulamentação vigente e das disposições deste Anexo I, em até 12 (doze) dias úteis contados do envio da correspondência a cada Cotista.

**Parágrafo 3º** - No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora. O subscritor deverá, ainda, indicar um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Anexo I, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus dados cadastrais.

**Parágrafo 4º** - Após terem sido integralizadas, as Cotas poderão ser listadas para negociação no mercado secundário, na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

**Parágrafo 5º** - As Cotas farão jus aos rendimentos relativos a cada exercício social, calculados a partir da data de sua respectiva integralização.

**Artigo 10** - Não há limite quanto à quantidade de Cotas da Classe Única que pode ser detida por um único Cotista.

**Parágrafo 1º** - Não será cobrada taxa de ingresso.

**Parágrafo 2º** - Não será cobrada taxa de saída.

**Parágrafo 3º** - Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pela Classe Única que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

**DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Artigo 11** - Após totalmente subscrita ou cancelada a primeira emissão de Cotas e respeitados os requisitos legais aplicáveis, a Classe Única poderá, a critério do Comitê de Investimentos e independentemente de alteração deste Anexo I, realizar novas emissões de Cotas, até o montante de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Capital Autorizado”), sendo certo que a emissão de novas Cotas no limite do Capital Autorizado observará:

- I. o valor de cada nova Cota deverá ser fixado pelo maior valor, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe Única e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe Única; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários, considerando-se a média ponderada dos últimos seis meses anteriores à data da fixação do valor;
- II. nas futuras emissões de Cotas, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis, contados de data a ser definida nos documentos da oferta, os quais conterão, inclusive, informações sobre o número de Cotas a serem emitidas, o preço de emissão das Cotas e o tipo e demais características da oferta a ser realizada. Encerrado o prazo para exercício do direito de preferência de subscrição, as Cotas que não sejam objeto de exercício do direito de preferência serão distribuídas publicamente, de acordo com as condições constantes da comunicação enviada aos Cotistas. O disposto neste item não se aplica à primeira distribuição de Cotas, prevista no artigo 9º acima e Suplemento A deste Anexo I;

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

- III. nas futuras emissões de Cotas, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros, de forma privada, por meio da celebração de instrumento particular de cessão de direito de subscrição, ou por meio da negociação no âmbito da B3, desde que tenha sido exercido dentro do prazo definido no inciso II acima, sendo que os demais detalhes referentes à operacionalização do direito de preferência e ao seu exercício deverão ser definidos pela Administradora; e
- IV. as Cotas objeto de nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas à época em circulação.

**Parágrafo 1º** - A Classe Única poderá, a critério da Administradora, autorizar a subscrição parcial das Cotas a serem objeto de nova distribuição pública, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160.

**Parágrafo 2º** - Caso a Classe Única autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida distribuição pública de novas Cotas será cancelada. Caso haja integralização de novas Cotas e a oferta seja cancelada, ficará a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado as novas Cotas, na proporção das Cotas integralizadas, os recursos recebidos pela Classe Única, acrescidos de eventuais rendimentos líquidos auferidos no período provenientes da integralização das novas Cotas.

**Parágrafo 3º** - Pedidos de subscrição poderão ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que, observado o limite de Cotas emitidas, poderão atender às solicitações de acordo com o disposto no respectivo contrato de distribuição.

**Parágrafo 4º** - A Administradora deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K da Resolução CVM nº 175, devidamente atualizado, na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

**Parágrafo 5º** - Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Especial poderá deliberar sobre nova emissão de cotas em montante excedente ao capital autorizado previsto no caput deste Artigo 11.

**DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Artigo 12** - A Assembleia Especial Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 27 deste Anexo I, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social da Classe Única, observadas as regras previstas nos parágrafos 1º a 4º deste artigo.

**Parágrafo 1º** - A Classe Única deverá distribuir a seus Cotistas semestralmente, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado operacional disponível, apurado em regime de caixa, calculado com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, preservadas as provisões financeiras que, a critério da Administradora, de forma justificada, sejam necessárias para o cumprimento das obrigações financeiras da Classe Única, incluindo as despesas do FUNDO que caibam à Classe Única (“Resultado Operacional Disponível”).

**Parágrafo 2º** - Observado o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por Resultado Operacional Disponível da Classe Única o valor resultante do recebimento: (i) das receitas dos investimentos imobiliários praticados pela Classe Única; (ii) da distribuição de dividendos, juros sobre o capital próprio, frutos ou rendimentos

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

relativos às ações ou cotas de emissão de sociedade na qual a Classe Única detenha participação societária; e (iii) dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras da Classe Única, deduzidos os encargos da Classe Única e do FUNDO que caibam à Classe Única, conforme elencados (i) no Artigo 18 da Parte Geral; e (ii) no Artigo 31 deste Anexo I.

**Parágrafo 3º** - O Resultado Operacional Disponível auferido pela Classe Única em cada mês, na forma do parágrafo 2º, serão distribuídos aos Cotistas, conforme decisão do Comitê de Investimentos, e será pago semestralmente aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento.

**Parágrafo 4º** - A Classe Única manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento do Resultado Operacional Disponível da Classe Única.

**DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVICOS**

**Artigo 13** - A Classe Única manterá contrato com a BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 577, cj. 101, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89 (“Custodiante”), instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de ativos e escrituração das Cotas. O Custodiante será responsável pela custódia, controladoria e escrituração das Cotas, sendo o responsável, inclusive, por emitir extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e qualidade de quotista da Classe Única (“Cotista”).

**Artigo 14** – A Classe Única poderá contratar, mediante aprovação da Assembleia Especial e alteração deste Anexo I, serviços de consultoria de investimentos da Classe Única (“Consultor de Investimentos”), conforme artigo 27, inciso II, do Anexo Normativo III. Pelos serviços de consultoria a serem prestados, o Consultor de Investimentos fará jus a remuneração definida pela Assembleia Especial, bem como à taxa de performance prevista no Artigo 23 deste Anexo I.

**Parágrafo Único** – A contratação de Consultor de Investimentos nos termos deste Artigo 14 não prejudica a prerrogativa da Administradora de contratar os serviços de que trata o Parágrafo 4º do Artigo 4º da Parte Geral, os quais serão, nessa hipótese, arcados pela Administradora e serão necessariamente deduzidos da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Performance, conforme o caso, observado sempre o limite de cada uma delas.

**Artigo 15** - Os serviços de consultoria a serem prestados pelo Consultor de Investimentos compreendem:

- (i) pesquisa e prospecção de oportunidades, análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe Única, análise de investimentos, encaminhamento e assessoria ao Gestor e a Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos relacionados à Classe Única, observadas as disposições e restrições previstas neste Anexo I;
- (ii) planejamento e orientação à Gestora, à Administradora e ao Comitê de Investimentos na negociação para aquisições de novos imóveis que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe Única, coordenação de diligências;

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

- (iii) recomendação de implementação de estratégias comerciais, acompanhamento de obras, estruturação de financiamentos, benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe Única, bem como a otimização de sua rentabilidade.

**Artigo 16** - A contratação dos serviços de distribuição de Cotas pela Classe Única, nos termos do item I do Parágrafo 4º do Artigo 3º da Parte Geral, dependerá de prévia aprovação do Comitê de Investimento, sendo que os custos relacionados com tais serviços serão considerados encargos da Classe Única.

**DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DOS**  
**TERCEIROS CONTRATADOS**

**Artigo 17** - A Administradora fará jus, com relação à prestação de serviços ao FUNDO e à Classe Única, a uma taxa única de administração (“Taxa de Administração”), composta de três partes: i.- a primeira parte será equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas; ii.- a segunda equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do Fundo e da Classe Única, iii.- a terceira equivalente a 0,71% (setenta e um centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única.

**Parágrafo 1º** - A Taxa de Administração será calculada mensalmente e será paga à Administradora, à razão de 1/12 avos, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

**Parágrafo 2º** - A remuneração da Administradora observará um valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), valor este que será atualizado anualmente, em janeiro, pela variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Ampliado – IBGE) com data-base janeiro de 2022.

**Parágrafo 3º** - Não estão incluídas na Taxa de Administração as despesas e os custos relativos à transferência da propriedade fiduciária dos bens e direitos sobre os ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, bem como as despesas relativas ao processo de liquidação da Classe Única, os quais serão arcados pela Classe Única.

**Parágrafo 4º** - Para o pagamento da taxa de administração prevista no *caput* deste Artigo, a primeira e a segunda parte serão pagas mensalmente por períodos vencidos, a terceira parte da remuneração que será calculada sobre o valor do patrimônio líquido da Classe Única no 1º dia útil de cada mês e paga mensalmente à razão de 1/12 avos, devendo o pagamento da taxa de administração ser feito até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da 1ª Integralização de Cotas.

**Artigo 19** – À UNITAS CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 61.458.998/0001-67, com sede na Rua Surubim, nº 577, cj. 101, CEP 04578-908, na Cidade e Estado de São Paulo (“Unitas”) será devida uma taxa relativa aos serviços de estruturação (“Taxa de Estruturação”) correspondente a 1% (um por cento) de cada chamada de capital da Classe Única, a ser paga de forma proporcional às subscrições verificadas na respectiva chamada de capital.

**Artigo 20** - A Gestora fará jus, com relação à prestação de serviços ao FUNDO e à Classe Única, a uma taxa de gestão (“Taxa de Gestão”) correspondente a 0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe Única.

**Artigo 21** - Além da Taxa de Administração e Gestão acima estabelecida, a Classe Única pagará à Administradora ou à Gestora, conforme o caso, remuneração devida aos serviços de

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

captação de investidores (“Taxa de Captação”), correspondente a 0,01% (um centésimo por cento) sobre o valor de cada integralização de Cotas.

**Parágrafo 1º** - Fará jus à Taxa de Captação o Prestador de Serviços Essenciais que originar, desenvolver e implementar os serviços para cada investidor.

**Parágrafo 2º** - A Taxa de Captação será calculada mensalmente e será paga até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

**Artigo 22** – O Custodiante fará jus, com relação à prestação de serviços à Classe Única, a uma taxa de custódia (“Taxa de Custódia”) correspondente a 0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe Única.

**Artigo 23** – A Classe Única pagará ao Consultor de Investimentos uma remuneração baseada na performance dos seus investimentos (“Taxa de Performance”), que será calculada isoladamente para cada empreendimento desenvolvido pela Classe Única, obedecido o seguinte critério: (i) a parcelas dos valores investidos pela Classe Única no empreendimento serão ajustados mensalmente tendo em conta a variação do Índice IMA-B-5 publicado pela Anbima, constituindo-se um saldo virtual ajustado; (ii) mensalmente serão somadas a esse saldo virtual as contas de despesas operacionais da Classe Única e do FUNDO que caibam à Classe Única, na razão do saldo virtual de cada um calculado no mês anterior; (iii) mensalmente, serão descontados desse saldo virtual ajustado os retornos proporcionados pelo empreendimento, até que o saldo seja “zerado”; (iv) dessa data em diante, caberá o pagamento de taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) dos retornos sucessivos de cada empreendimento.

**Parágrafo 1º** - A Taxa de Performance, quando devida, será paga até o dia 10 (dez) de janeiro do ano subsequente.

**Parágrafo 2º** - No caso de destituição, pela Assembleia de Cotistas, conforme o caso, da Administradora, da Gestora ou do Consultor de Investimentos por Justa Causa ou renúncia do Consultor de Investimentos não será devida a Taxa de Performance, correspondente ao período compreendido entre a data do último pagamento da Taxa de Performance e a data de destituição ou renúncia da Administradora, da Gestora ou do Consultor de Investimentos.

**Parágrafo 3º** - No caso de destituição da Administradora, da Gestora ou do Consultor de Investimentos sem Justa Causa, a Taxa de Performance passará automaticamente a corresponder ao maior entre os seguintes valores: (i) 10% (dez por cento) do valor de mercado dos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe Única que exceder o saldo do capital integralizado pelos Cotistas, atualizado pelo IPCA, e (ii) 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Classe Única, em ambos os casos na data da realização da Assembleia de Cotistas que aprovar a destituição (“Taxa de Performance Antecipada”).

**Parágrafo 4º** - Para fins de cálculo da Taxa de Performance Antecipada, os Cotistas deverão, no mesmo ato que aprovar a destituição da Administradora, da Gestora ou do Consultor de Investimentos, também aprovar a contratação de duas empresas de avaliação independente (as “Empresas de Avaliação”), para avaliação dos ativos imobiliários da Classe Única. As Empresas de Avaliação deverão ser, necessariamente, empresas especializadas, com larga experiência na avaliação de imóveis, sendo uma indicada pelo Comitê de Investimento ou pela Assembleia Especial e outra indicada pela Administradora. O valor dos ativos imobiliários da Classe Única que será adotado, para fins de cálculo da Taxa de Performance Antecipada, corresponderá à média aritmética do valor final da avaliação apurado pelas Empresas de Avaliação, observado o disposto no Parágrafo 5º abaixo.

**Parágrafo 5º** - Caso a diferença total entre os valores apurados pelas Empresas de Avaliação

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

seja superior a 20% (vinte por cento), a Administradora e o Comitê de Investimento, ou a Assembleia Especial, deverão, de comum acordo, escolher uma terceira empresa de avaliação independente, que fará uma nova avaliação dos ativos imobiliários da Classe Única. Nesse caso, o valor dos ativos imobiliários da Classe Única que será adotado, para fins de cálculo da Taxa de Performance Antecipada, corresponderá ao valor apurado pela terceira empresa de avaliação independente.

**Parágrafo 6º** - A Taxa de Performance Antecipada deverá ser paga pela Classe Única no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data da destituição da Administradora, da Gestora ou do Consultor de Investimentos. Caso a Classe Única não possua recursos líquidos em montante necessário para o pagamento integral da Taxa de Performance Antecipada, o saldo remanescente será pago no menor prazo possível, na medida em que a Classe Única receba rendimentos ou outros recursos decorrentes de suas aplicações.

**Parágrafo 7º** - Com relação aos prestadores de serviços do FUNDO ou da Classe Única, Justa Causa significa (i) a atuação com imprudência, imperícia ou negligência no desempenho de suas funções e responsabilidades, devidamente comprovada por sentença judicial transitada em julgado ou arbitral não sujeita a recurso; ou (ii) o cometimento de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, devidamente comprovado em processo judicial transitado em julgado; ou ainda (iii) o impedimento de exercer, temporária ou permanentemente, a atividade de administração de recursos ou qualquer atividade no mercado de valores mobiliários brasileiro.

**Parágrafo 8º** - A Taxa de Performance Antecipada também será devida em caso de (i) renúncia da Administradora e ou Gestora motivada por alteração da Parte Geral ou do presente Anexo I que inviabilize o desempenho das suas atividades aqui previstas, ou (ii) redução da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance sem o consentimento da Administradora.

**Artigo 24** - A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pela Classe Única diretamente aos prestadores de serviços contratados pela Administradora, a serviço da Classe Única.

**Artigo 25-** A remuneração dos prestadores de serviços contratados pela Classe Única será fixada nos instrumentos particulares a serem firmados entre a Administradora, por conta e ordem da Classe Única, e os prestadores de serviços contratados, observadas as disposições da Parte Geral e deste Anexo I. Todos os instrumentos firmados pela Classe Única estarão disponíveis para consulta dos Cotistas, na sede da Administradora.

**DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

**Artigo 26** - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe Única e os Prestadores de Serviços Essenciais, entre a Classe Única e o custodiante (se houver), entre a Classe Única e o escriturador, entre a Classe Única e o Consultor de Investimentos e/ou entre a Classe Única e o Representante dos Cotistas, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Especial.

**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 Única, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do custodiante, do escriturador, do Consultor de Investimentos, do Representante dos Cotistas ou de pessoas a eles ligadas, conforme o caso;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe Única tendo como contraparte a Administradora, a

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

Gestora, o custodiante, o escriturador, o Consultor de Investimentos, o Representante dos Cotistas ou pessoas a eles ligadas, conforme o caso;

- III. a aquisição, pela Classe Única, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora, do custodiante, do escriturador, do Consultor de Investimentos ou do Representante dos Cotistas, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pela Classe Única, de pessoas ligadas à Administradora, à Gestora, ao custodiante, ao escriturador, ao Consultor de Investimentos ou ao Representante dos Cotistas para prestação dos serviços de formador de mercado, exceto o de primeira distribuição de cotas da Classe Única; e
- V. a aquisição, pela Classe Única, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do custodiante, do escriturador, do Consultor de Investimentos, do Representante dos Cotistas ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III.

**Parágrafo 2º** - Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do custodiante, do escriturador, do Consultor de Investimentos, do Representante dos Cotistas, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora, do custodiante, do escriturador, do Consultor de Investimentos ou do Representante dos Cotistas, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno dessas partes, 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, conforme o caso.

**Parágrafo 3º** - Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe Única, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora, ao custodiante, ao escriturador, ao Consultor de Investimentos ou ao Representante dos Cotistas.

**DA ASSEMBLEIA ESPECIAL**

**Artigo 27** - Compete privativamente à Assembleia Especial dos Cotistas:

- I. examinar, anualmente, as contas relativas à Classe Única e deliberar sobre:
  - a) as demonstrações financeiras da Classe Única apresentadas pela Administradora, inclusive no que se refere à reavaliação anual do patrimônio da Classe Única;
  - b) a distribuição do resultado aos Cotistas; e
  - c) a reeleição do mandato dos membros do Comitê de Investimentos.
- II. alterar o Anexo I do Regulamento do FUNDO;
- III. deliberar sobre a destituição ou substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais e escolha dos respectivos substitutos;
- IV. ressalvada a hipótese prevista no artigo 11 deste Anexo I, aprovar a emissão de novas Cotas;

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

- V. apreciar o laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- VI. deliberar sobre fusão, incorporação, cisão e transformação da Classe Única;
- VII. deliberar sobre a dissolução e liquidação da Classe Única;
- VIII. determinar à Administradora e à Gestora a adoção de medidas específicas de política de investimento que não importem em alteração do Anexo I, ouvido previamente o Comitê de Investimento;
- IX. eleger e destituir o representante dos Cotistas, sempre que a eleição ou destituição for do interesse dos Cotistas, fixar sua remuneração, se houver, e aprovação o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. deliberar sobre matéria que envolvam eventual conflito de interesses, nos termos § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos deste Anexo Normativo III;
- XI. deliberar sobre as matérias constantes no parágrafo único do artigo 5º deste Anexo I;
- XII. alteração da Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Estruturação, Taxa de Captação e da Taxa de Performance, observado o disposto no Artigo 18 e seus parágrafos deste Anexo I;
- XIII. deliberar sobre a eleição ou substituição dos membros do Comitê de Investimento;
- XIV. deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- XV. deliberar sobre a alteração do prazo de duração da Classe Única; e
- XVI. aprovar a contratação de formador de mercado para as Cotas da Classe Única.

**Parágrafo 1º** - A Assembleia Especial que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente.

**Parágrafo 2º** - Dependerão da aprovação dos titulares da maioria das Cotas presentes à Assembleia Geral as matérias previstas no Art. 16 do Anexo Normativo III e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 3º** - Os percentuais de que trata o parágrafo 1º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas da Classe Única indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Especial, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo 4º** - A Assembleia Especial obedecerá às mesmas regras de convocação, instalação e funcionamento previstas na Parte Geral para as Assembleias Gerais de Cotistas, ressalvadas a aplicação das regras específicas previstas neste Anexo I.

**DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Artigo 28** – A Classe Única poderá ter 1 (um) representante dos Cotistas nomeado pela Assembleia Especial, com mandato de 1 (um) ano, permitida a renomeação, observadas as demais disposições aplicáveis do Anexo Normativo III.

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

**Artigo 29** - Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia Especial relativas à:  
(a) emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do artigo 11 deste Anexo I; e  
(b) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- III. denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe Única, à Assembleia de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe Única;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão da Classe Única detidas pelo Representante dos Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras da Classe Única e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia de Cotistas; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe Única.

**Parágrafo 1º** - O representante dos Cotistas, se indicado, não receberá remuneração para o exercício das suas funções.

**Parágrafo 2º** - A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

**DO COMITÊ DE INVESTIMENTO**

**Artigo 30** – A Classe Única terá um comitê de investimento (“Comitê de Investimento”), formado por 3 (três) membros efetivos, eleitos pelos Cotistas em Assembleia Especial especialmente convocada para esse fim, sendo 2 (dois) deles indicados pela Gestora e 1 (um) deles indicado pela Administradora. O Comitê de Investimento terá um presidente, eleito pelos seus membros.

**Parágrafo 1º** – O Comitê de Investimento terá as seguintes funções, além de outras atribuídas em dispositivos específicos deste Anexo I:

- (i) Determinar as diretrizes de investimento e desinvestimento da Classe Única;
- (ii) Deliberar sobre os (a) investimentos e desinvestimentos da Classe Única em Ativos-Alvo e nos Imóveis-Alvo; (b) prazos, forma e condições de todo e qualquer investimento em ativos imobiliários, e (c) sobre alterações na composição da carteira da Classe Única, observada a Política de Investimento;
- (iii) Decidir sobre as questões relevantes de interesse da Classe Única, inclusive aumento de participação nos Ativos-Alvo e nos Imóveis-Alvo investidos, e a adoção de medidas judiciais e extrajudiciais na defesa dos interesses da Classe Única;
- (iv) Aprovar todo e qualquer contrato, compromisso, termo ou ajuste de natureza diversa a ser firmado pela Classe Única, inclusive eventuais encargos elencados no Artigo 31 deste Anexo I;

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

- (v) Decidir sobre a forma de alienação dos Ativos-Alvo e dos Imóveis-Alvo que compõem a carteira da Classe Única, observado este Anexo I;
- (vi) Acompanhar as atividades da Administradora, da Gestora e do Consultor de Investimentos no cumprimento de suas obrigações referentes à Classe Única;
- (vii) Tomar conhecimento sobre os termos e condições do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e sobre a evolução da comercialização/locação de cada um dos Ativos-Alvo e dos Imóveis-Alvo;
- (viii) Deliberar sobre as reavaliações dos Ativos-Alvo e dos Imóveis-Alvo;
- (ix) Indicar os representantes da Classe Única que comporão o conselho de administração, a diretoria e outros órgãos de sociedades investidas pela Classe Única, caso aplicável; e
- (x) Decidir sobre quaisquer outros assuntos relacionados aos Ativos-Alvo e aos Imóveis-Alvo, inclusive seu acompanhamento.

**Parágrafo 2º** – O prazo de mandato dos membros do Comitê de Investimento será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição, mediante ratificação da Assembleia Especial.

**Parágrafo 3º** – O Comitê de Investimento se reunirá, para deliberar ou opinar sobre qualquer matéria de sua competência, de forma virtual, por meio de plataformas de reuniões online, ou na sede da Gestora, mediante convocação de reunião, ou consulta formal via mensagem eletrônica, sempre que houver alguma matéria de interesse da Classe Única que seja de sua competência a ser analisada.

**Parágrafo 4º** – A convocação das reuniões do Comitê de Investimento poderá ser feita pela Gestora, Administradora ou por qualquer de seus membros, e será enviada por meio de carta registrada ou mensagem eletrônica (e-mail) aos endereços a serem fornecidos pelos membros do Comitê de Investimento no momento da sua posse. A convocação será realizada com pelos menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência em primeira convocação, e 2 (dois) dias úteis em segunda convocação.

**Parágrafo 5º** - A convocação será dispensada quando todos os membros efetivos do Comitê de Investimento estiverem presentes à reunião. Não obstante o disposto neste parágrafo, as consultas formais deverão ser formuladas pelo membro do Comitê de Investimento que tenha convocado ou, ainda, por qualquer de seus membros a pedido da Administradora, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data final de manifestação ou resposta à consulta formulada, detalhando as matérias submetidas à deliberação por consulta formal bem como as informações e documentos que porventura sejam necessários para a resposta dos membros do Comitê de Investimento.

**Parágrafo 6º** – As reuniões do Comitê de Investimento somente poderão ser instaladas com a presença ou a participação da maioria simples de seus membros. As deliberações pela modalidade de consulta formal serão tomadas mediante o cômputo das manifestações ou votos à consulta formal, reputando-se como voto favorável a falta de manifestação ou resposta fora do prazo para manifestação ou resposta favorável à consulta formulada.

**Parágrafo 7º** – As deliberações do Comitê de Investimento serão sempre tomadas pelo voto favorável da maioria dos seus membros, cabendo a cada membro 1 (um) voto, sendo certo que as decisões de investimentos somente serão aprovadas mediante a unanimidade dos votos dos membros do Comitê de Investimentos presentes em Reunião.

**Parágrafo 8º** – As deliberações do Comitê de Investimento, tomadas ou emitidas em reuniões

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

ou em consulta formal, serão reduzidas a termo pela Administradora em atas a serem lavradas no Livro de Atas do Comitê de Investimento.

**Parágrafo 9º** – Os membros do Comitê de Investimento deverão tomar posse de seus cargos mediante a assinatura do termo de posse a ser lavrado no Livro de Atas do Comitê de Investimento.

**Parágrafo 10** – Em caso de vacância de membro do Comitê de Investimento a Administradora deverá convocar Assembleia Especial, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data em que tome conhecimento de tal fato, para que os Cotistas elejam um substituto a ser indicado pela Gestora ou pela Administradora, conforme o membro do Comitê de Investimento que deixar o cargo.

**Parágrafo 11** – O presidente do Comitê de Investimento deve comparecer às Assembleias Especiais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**Parágrafo 12** – Os membros do Comitê de Investimento não receberão remuneração da Classe Única ou do FUNDO.

**Parágrafo 13** – As decisões e instruções do Comitê de Investimento deverão ser rigorosamente observadas pela Administradora, pela Gestora e pelos demais prestadores de serviços da Classe Única.

**DOS ENCARGOS DA CLASSE ÚNICA**

**Artigo 31** - Constituem encargos da Classe Única as seguintes despesas::

- I. (a) Taxa de Administração, incluindo, se for o caso, despesas de viagens de representantes da Administradora para defesa dos interesses da Classe Única e do FUNDO, inclusive para a participação em Assembleias de Cotistas e/ou reuniões que não se realizem na cidade de São Paulo e despesas correntes de administração da Classe Única, inclusive serviços necessários ao seu funcionamento ou ao funcionamento, conservação ou manutenção do seu patrimônio; (b) Taxa de Gestão; (c) Taxa de Estruturação; (d) Taxa de Captação; (e) Taxa de Performance e (f) Taxa de Custódia;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações da Classe Única;
- III. despesas com registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas nas normas legais e regulamentares aplicáveis;
- IV. despesas com correspondência de interesse da Classe Única, inclusive comunicações aos Cotistas;
- V. honorários e despesas do auditor independente;
- VI. despesas com a manutenção de ativos integrantes da carteira da Classe Única 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 da Classe Única, 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 Classe Única, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo de prestador de serviços no exercício de suas respectivas funções;

- IX. despesas relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe Única;
- X. despesas inerentes à realização de Assembleia Especial;
- XI. despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação da Classe Única;
- XII. despesas com liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos integrantes da carteira da Classe Única;
- XIII. gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- XIV. montantes devidos a classes investidoras 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;
- XV. despesas relacionadas à atividade de formador de mercado;
- XVI. despesas e encargos decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe Única, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175;
- XVII. contratação da agência de classificação de risco de crédito, se aplicável;
- XVIII. emolumentos e comissões pagos por operações da Classe Única, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio, inclusive honorários de advogados, diligências e eventuais procedimentos necessários para efetivar a compra, venda, locação ou arrendamento de imóveis;
- XIX. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III, quando sua contratação houver sido aprovada em Assembleia Especial de Cotistas;
- XX. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XXI. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única, inclusive despesas de condomínio e manutenção dos imóveis, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio da Classe Única, enquanto os imóveis não estiverem locados, desde que expressamente previstos neste Anexo I ou autorizados pela Assembleia Especial; e
- XXII. honorários e despesas relacionadas às atividades do Representante dos Cotistas.

**Parágrafo único** - Quaisquer despesas não previstas como encargos da Classe Única correrão por conta do Prestador de Serviços Essenciais que as houver contratado, salvo decisão contrária da Assembleia Especial, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, à sua sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única, caso venha a Administradora a renunciar às suas funções, for descredenciada pela CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

**DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO**

**Artigo 32** – Na hipótese de ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos, o Administrador estará obrigado a verificar se o Patrimônio Líquido está negativo:

- I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;
- II. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, de falência ou de insolvência de devedor ou emissor de ativos detidos pela Classe Única;
- III. condenação da Classe Única de natureza judicial, arbitral ou administrativa ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido; e
- IV. condenação judicial da Classe Única por danos ambientais relacionados aos Imóveis Classe Única.

**Artigo 33** – Caso verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, o Administrador deve:

- I. imediatamente, em relação à Classe Única:
  - (a) não realizar amortização de Cotas;
  - (b) não realizar novas subscrições de Cotas;
  - (c) comunicar a existência do Patrimônio Líquido negativo ao Gestor; e
  - (d) divulgar fato relevante, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 175; e
- II. em até 20 (vinte) dias:
  - (a) elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo (“Plano”), em conjunto com o Gestor, do qual conste, no mínimo:
    1. análise das causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo;
    2. balancete; e
    3. proposta de resolução para o patrimônio líquido negativo, que, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, pode contemplar as possibilidades previstas no Parágrafo 4º deste Artigo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe Única, exclusivamente para cobrir o patrimônio líquido negativo; e
  - (b) convocar Assembleia Especial para deliberar acerca do Plano Única, em até 2 (dois) dias úteis após a conclusão da elaboração do Plano Única, encaminhando o Plano junto à convocação.

**Parágrafo 1º** – Caso, após a adoção das medidas previstas no inciso (i) do caput, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe Única, a adoção das medidas referidas no inciso (ii) do caput se torna facultativa.

**Parágrafo 2º** – Caso, anteriormente à convocação da Assembleia Especial, o Administrador verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, os Prestadores de Serviços Essenciais ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste Artigo, devendo o Administrador divulgar novo fato relevante, do qual devem constar o Patrimônio Líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo.

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

**Parágrafo 3º** – Caso, posteriormente à convocação da Assembleia Especial, e anteriormente à sua realização, o Administrador verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, a Assembleia Especial deverá ser realizada para que o Gestor apresente aos Cotistas o Patrimônio Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo, não se aplicando o disposto no Parágrafo 4º.

**Parágrafo 4º** – Na Assembleia Especial convocada para deliberar a respeito do Plano, em caso de sua não aprovação, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes possibilidades:

- I. cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe Única, hipótese que afasta a proibição disposta no Artigo 122, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 175;
- II. cindir, fundir ou incorporar a Classe Única a outra classe que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais;
- III. liquidar a Classe Única que estiver com Patrimônio Líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou
- IV. determinar que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única.

**Artigo 34** – Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe Única, o Administrador deve adotar as seguintes medidas:

- I. divulgar fato relevante; e
- II. efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe Única na CVM.

**Parágrafo Único** – Caso o Administrador não adote a medida disposta no inciso (ii) de modo tempestivo, a CVM efetuará o cancelamento do registro, informando tal cancelamento ao Administrador e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

**DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE ÚNICA**

**Artigo 35** – A Classe Única terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Especial, nos termos do artigo 27 deste Anexo I.

**Parágrafo único** - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe Única será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos da Classe Única, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe Única e pelo FUNDO cujo pagamento caiba à Classe Única, observado o disposto na Resolução CVM 175.

**Artigo 36** - Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe Única e pelo FUNDO cujo pagamento caiba à Classe Única, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Especial que deliberou pela liquidação da Classe Única.

**Parágrafo 1º** - Para o pagamento do resgate, após o pagamento das despesas referidas no *caput*, será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do resultado obtido com a alienação dos ativos da Classe Única pelo número de Cotas em circulação.

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

**Parágrafo 2º** - Caso não seja possível a liquidação da Classe Única com a adoção dos procedimentos previstos no parágrafo 1º acima, a Administradora deverá promover, às expensas da Classe Única, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação dos ativos integrantes da carteira da Classe Única. Posteriormente à referida avaliação, a Administradora deverá convocar uma Assembleia Especial com a finalidade de informar o resultado do processo de avaliação e proceder à eleição, pelos titulares de Cotas, de um administrador para o condomínio civil referido no parágrafo 3º abaixo.

**Parágrafo 3º** - Para fins do disposto no parágrafo 2º acima, os ativos dados em dação pela Classe Única aos Cotistas serão compulsoriamente mantidos em condomínio, nos termos da Seção I, do Capítulo VI, do Título III, do Livro III da Parte Especial do Código Civil brasileiro, a ser necessariamente constituído no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias contado da realização da Assembleia Especial referida no parágrafo 2º acima. O quinhão de cada Cotista será equivalente ao valor dos ativos a este efetivamente atribuído, de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um em relação à quantidade total das Cotas em circulação (integralizadas). Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio civil, essa função será atribuída ao condômino que detenha, direta ou indiretamente, o maior quinhão.

**Parágrafo 4º** - O custodiante da Classe Única continuará prestando serviços de custódia dos ativos mantidos em condomínio pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado de sua constituição. Ao término do prazo acima referido, o administrador do condomínio civil indicará à Administradora e ao custodiante a hora e o local para a entrega dos referidos ativos. Expirado este prazo ou caso os Cotistas, por qualquer motivo, não venham a constituir o condomínio civil referido do parágrafo 3º acima e/ou a eleger o seu administrador, a Administradora e o custodiante poderão promover o pagamento em consignação dos ativos de titularidade da Classe Única, na forma do artigo 334 do Código Civil brasileiro.

**Artigo 37** - Nas hipóteses de liquidação da Classe Única, o auditor independente deverá emitir relatório 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 Única.

**Parágrafo único** - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe Única análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Artigo 38** - Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe Única, mediante o encaminhamento à CVM (A) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Especial que tenha deliberado a liquidação da Classe Única, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ da Classe Única; e (B) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe Única a que se refere o artigo 126, § 3º, da parte geral da Resolução CVM 175, acompanhada do relatório do auditor independente, de que se trata o Artigo 37 acima.

**DOS FATORES DE RISCO**

**Artigo 39** - Não obstante a diligência dos Prestadores de Serviços Essenciais em colocar em prática a política de investimento prevista neste Anexo I, os investimentos da Classe Única estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes à concentração e possível iliquidez dos ativos que integrem a carteira da Classe Única e, mesmo que os Prestadores de Serviços

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

Essenciais mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe Única e para os Cotistas.

**Parágrafo 1º** - Os recursos que constam na carteira da Classe Única e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos, inclusive, mas não se limitando a, aqueles descritos no Suplemento I deste Anexo I.

**Parágrafo 2º** - As aplicações realizadas na Classe Única não contam com garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

**Suplemento I**  
**Fatores de Risco**

A carteira da Classe Única, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

**I. Riscos de Mercado**

*Fatores macroeconômicos relevantes.* Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente o valor dos ativos integrantes da carteira da Classe Única e o valor das Cotas, bem como resultar em (a) alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe Única; ou (b) liquidação da Classe Única, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo FUNDO, pela Classe Única ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas da Classe Única e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe Única; (b) a liquidação da Classe Única; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

*Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe Única.* Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe Única estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

*Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO, à Classe Única e/ou aos Cotistas.* A legislação aplicável ao FUNDO, à Classe Única, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe Única, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de classes de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe Única.

*Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária.* Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO, a Classe Única ou

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

seus Cotistas a novos recolhimentos e/ou fatos geradores não existentes inicialmente.

*Riscos jurídicos.* Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe Única considera um conjunto de rigores e obrigações contratuais tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

## **II. Riscos relacionados à Classe Única**

*Inexistência de garantia de eliminação de riscos.* A realização de investimentos na Classe Única sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe Única e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe Única. A Classe Única não conta com garantias da Administradora, do consultor de investimentos, do escriturador, do custodiante, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos da Administradora poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe Única não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe Única além de seus compromissos.

*Desempenho passado.* Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto, caso aplicável, e/ou em qualquer material de divulgação da Classe Única que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, da Classe Única, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe Única no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

*Revisões e/ou atualizações de projeções.* A Classe Única e a Administradora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do prospecto, caso aplicável, e/ou de qualquer material de divulgação da Classe Única, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

*Risco relativo à rentabilidade da Classe Única.* O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos integrantes da carteira da Classe Única. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe Única.

*Risco de disponibilidade de caixa.* Caso a Classe Única não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Especial estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos à Classe Única. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

*Risco relativo à concentração e pulverização.* Conforme dispõe o Anexo I, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas de emissão da

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

Classe Única, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe Única e/ou dos Cotistas minoritários.

*Risco de conflito de interesses.* O Anexo I prevê, desde que aprovada previamente em Assembleia Especial, hipóteses que podem gerar conflitos de interesses entre a Administradora e a Classe Única, entre o consultor de investimentos e a Classe Única ou, ainda, entre o Representante dos Cotistas e a Classe Única. Não constitui conflito de interesse a contratação pela Classe Única de consultor de investimento que seja parte relacionada à Administradora.

*Risco de Desapropriação e de Sinistro.* Dado que o objetivo da Classe Única é o de investir em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, eventuais desapropriações, parciais ou totais, ou sinistros dos referidos bens imóveis a que estiverem vinculados os ativos da Classe Única poderão acarretar na interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos à Classe Única em decorrência de sua locação ou arrendamento. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor esperado pela Classe Única, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido à Classe Única. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos ativos da Classe Única, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

*Risco das Contingências Ambientais.* Dado que o objetivo da Classe Única é o de investir em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (ii) bens imóveis de natureza residencial e/ou comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento e/ou destinados à realização de empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais sobre os referidos bens imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos ativos da Classe Única, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade da Classe Única.

*Riscos relacionados ao investimento em Cotas de Classes de Fundos de Investimento Imobiliário.* Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, a qual ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que as classes de fundos de investimento imobiliário são constituídas na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção da Classe Única, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, as classes de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os Cotistas da Classe Única ter dificuldade em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário em razão de restrições de negociação, mesmo que as Cotas sejam objeto de registro para negociação no mercado de bolsa ou de

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe Única consiste em investimento de longo prazo.

**III. Riscos relacionados ao mercado imobiliário**

A Classe Única investirá em empreendimentos imobiliários, sendo que tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos elencados, os quais, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

*Risco de desvalorização dos bens imóveis.* Como os recursos da Classe Única serão aplicados em empreendimentos imobiliários, já concluídos ou a construir, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados tais bens imóveis, justamente por ser possível o investimento em qualquer região do Brasil. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do bem imóvel investido pela Classe Única.

**IV. Riscos relativos às novas emissões**

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio da Classe Única é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. Muito embora o Anexo I contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas Cotas, possibilitando assim que os Cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os Cotistas que deixarem de exercer seus respectivos direitos de preferência correrão o risco de ter sua participação na Classe Única e no FUNDO diluída, em razão da emissão de novas cotas realizadas a critério exclusivo da Administradora.

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Regulamento aprovado em 27 de junho de 2025

Suplemento A

**SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO**

**SUPLEMENTO REFERENTE À PRIMEIRA EMISSÃO E OFERTA DE COTAS**  
**CARACTERÍSTICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS (“1ª Emissão”)**

<b>MONTANTE TOTAL DA OFERTA</b>	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)
<b>QUANTIDADE TOTAL DE COTA</b>	1.000.000 (um milhão de cotas)
<b>PREÇO DE EMISSÃO (POR COTA)</b>	R\$ 100,00 (cem reais)
<b>FORMA DE COLOCAÇÃO DAS COTAS</b>	(i) <u>Regime</u> : Oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476 (vigente à época da primeira emissão); (ii) <u>Público-Alvo</u> : Investidores Profissionais; e (iii) <u>Coordenador Líder</u> : BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 577, cj. 101, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89
<b>MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA</b>	350.000 (trezentas e cinquenta mil) Cotas
<b>SUBSCRIÇÃO DAS COTAS</b>	As Cotas da 1ª Emissão deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta. A Oferta terá o prazo máximo de 6 (seis) meses, prorrogáveis por períodos iguais e sucessivos, perfazendo um prazo total de, no máximo 24 (vinte e quatro) meses, contados da divulgação do comunicado de início, nos termos do Artigo 8º-A da Instrução CVM 476, vigente à época da Primeira Emissão.
<b>INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS</b>	Ao receber a Chamada de Capital, o Cotista será obrigado a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, no prazo de até 12 (doze) dias úteis contados do recebimento da respectiva Chamada de Capital, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento.
<b>PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO</b>	Será correspondente ao preço unitário de emissão de Cotas, R\$ 100,00 (cem reais).