

REGULAMENTO

GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 46.285.299/0001-79

São Paulo, 25 de março de 2025

REGULAMENTO DO GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO I
DO FUNDO

1.1. O GALAPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, disciplinado pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) e seu Anexo Normativo III, e regido por este regulamento do Fundo (“Regulamento”), seus anexos das respectivas classes (“Anexos”), seus apêndices das respectivas subclasses (“Subclasses” e “Apêndices”, respectivamente), se houver, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, conforme o disposto abaixo.

1.2. O Fundo é constituído na categoria “Fundo de Investimento Imobiliário”, cujas características, tais como, mas não limitadamente público-alvo, responsabilidades dos Cotistas e regime da Classe, estão definidas neste Regulamento e no Anexo da Classe Única (“Classe única” ou simplesmente “Classe”).

1.3. A Classe poderá ser dividida em Subclasses, conforme disposto no Anexo da Classe Única.

1.4. O funcionamento do Fundo e da Classe terá início na Data de Subscrição Inicial, ou por meio da atuação dos prestadores de serviços essenciais e terceiros por eles contratados, por escrito, em nome do Fundo ou da Classe, conforme o caso.

1.5. Para fins do Código ANBIMA, das “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros” e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como Tijolo Desenvolvimento – Gestão Ativa – Residencial.

1.6. O Fundo é constituído por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais foram os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, do Regulamento.

CAPÍTULO II
DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E CONTRATADOS, SUAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

Prestadores de Serviços Essenciais – Administradora e Gestor

2.1. DA ADMINISTRADORA

2.2. SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355 – 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, ou sua sucessora a qualquer título.

2.3. Mandato do da Administradora: A Administradora tem amplos e gerais poderes para:

- (i) gerir o patrimônio da Classe em relação aos Ativos Imobiliários, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio da Classe conforme orientação do Gestor, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar, após a recomendação de do Gestor e em conformidade com a política de investimento, títulos Ativos Imobiliários pertencentes à Classe;
- (ii) transigir;
- (iii) representar a Classe, bem como o Fundo, em juízo e fora dele;
- (iv) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas da Classe;
- (v) convocar e presidir as Assembleias de Cotistas, exceto se outro presidente for eleito mediante deliberação tomada pelos Cotistas presentes à Assembleia de Cotistas; e
- (vi) contratar prestadores de serviços da Classe, bem como do Fundo, e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, Anexo, as decisões tomadas pela Assembleia de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

2.3.1. Os poderes constantes deste artigo são outorgados à Administradora pelos cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da Classe do Fundo no mercado secundário, ou por sucessão a qualquer título.

2.4. A Administradora 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, servir com lealdade à Classe e manter reserva sobre seus negócios.

2.5. A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação e neste Regulamento.

2.6. Deveres da Administradora: Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou neste Anexo, a Administradora está obrigada a:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) providenciar a averbação, nos cartórios de registro de imóveis competentes, das restrições determinadas pela Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe que tais imóveis: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe ou por seus Cotistas;
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (b) o livro de atas e de presença das Assembleias de Cotistas; (c) as atas do Comitê de Investimentos da Classe; (d) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações da Classe; (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe; e (f) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratadas nos termos da regulamentação aplicável;
- (iv) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos da Classe em relação aos Ativos Imobiliários, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da Classe, mediante recomendação do Gestor;
- (v) Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos à Classe;

- (vi) Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe;
- (vii) Manter, sob sua custódia, ou custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos da Classe, quando aplicável;
- (viii) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “iii”, acima, até o término do procedimento;
- (ix) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Anexo;
- (x) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pela Classe e/ou pelo Fundo, conforme o caso;
- (xi) Observar as disposições constantes deste Regulamento e do Anexo da Classe, bem como as deliberações da Assembleia de Cotistas; e
- (xii) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento das atividades relacionadas aos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

2.6.1. A Classe não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira da Classe que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

2.6.1.1. Não obstante o acima definido, o Gestor acompanhará todas as pautas das referidas assembleias e, caso considere, em função da política de investimento da Classe, relevante o tema a ser discutido e votado, o Gestor, em nome da Classe, poderá comparecer e exercer o direito de voto, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

2.7. Contratação de Prestadores de Serviços. Não obstante o acima exposto, a Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (ii) Custódia de ativos financeiros.

2.7.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários da Classe compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da Classe.

2.7.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

2.8. Para o exercício de suas atribuições a Administradora poderá contratar, em nome do Fundo:

- (i) Distribuição de cotas;
- (ii) Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de imóveis e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe;
- (iii) Empresa especializada para administrar as locações ou os arrendamentos dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) Formador de mercado.

2.8.1. A contratação de partes relacionadas à Administradora e/ou ao Gestor, para a prestação de serviços acima, exceto na primeira distribuição de cotas da Classe, é um exemplo de situação de conflito de interesses, assim necessitando a aprovação em Assembleia de Cotistas, conforme determina este Regulamento.

2.8.2. Sem prejuízo do acima exposto, a contratação da Administradora, do Gestor e/ou do consultor especializado, bem como de suas partes relacionadas, para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

Prestador de Serviços – Gestor

2.9. Gestão: O Fundo é gerido pela **GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 32.706.879/0001-88, com sede na Cidade de São

Paulo, Estado de São Paulo, à Av. Rebouças, 3507, 2º andar (parte), Pinheiros, CEP 05401-400, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.441, em 09 de outubro de 2019.

2.10. Competirá ao Gestor a gestão da carteira dos Ativos e dos Ativos Financeiros, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos Ativos.

2.11. O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome da Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira da Classe, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento e no Anexo da Classe, com exceção dos imóveis e os direitos reais sobre imóveis, que venham a integrar o patrimônio da Classe, cuja administração ficará à cargo da Administradora, sendo a responsabilidade pela gestão ativa competente à Administradora, que deterá a sua propriedade fiduciária, na forma da legislação e regulamentação aplicável. O Fundo, por meio da Administradora e deste Regulamento, constituiu o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento. O Gestor deverá recomendar à Instituição Administradora a aquisição dos Ativos, em conformidade com a política de investimento prevista no Anexo, e ainda, desempenhar as seguintes atividades: (i) gestão do caixa do Fundo, a fim de manter a liquidez necessária conforme seu respectivo escopo de atuação na gestão da Classe; e (ii) análise e atualização anual dos Laudos de Avaliação, na forma prevista neste Regulamento, no Anexo e na regulamentação aplicável.

2.11.1. São obrigações do Gestor:

- (i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos;
- (ii) selecionar os Ativos que possam ser adquiridos pela Classe, observado o disposto neste Regulamento e no Anexo da Classe;
- (iii) praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Ativos;
- (iv) monitorar os Ativos integrantes da carteira da Classe;
- (v) supervisionar a performance da Classe;
- (vi) elaborar, relatórios periódicos das atividades da Classe, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista no Regulamento, no Acordo Operacional e na regulamentação em vigor;

- (vii) transferir ao Fundo ou à Classe, conforme aplicável, qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe;
- (viii) 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;
- (ix) gerir os valores mobiliários da Classe segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- (x) aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos Ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar à Classe as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- (xi) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998;
- (xii) atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento da Classe em relação ao seu Anexo e/ou à regulamentação em vigor;
- (xiii) representar a Classe, inclusive votando em nome desta, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exercendo o direito de voto decorrente dos Ativos detidos pela Classe e realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da Classe.

2.11.2. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira da Classe, 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 concederá, desde que requisitado previamente pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira da Classe, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA e demais normativos aplicáveis.

Responsabilidade dos Prestadores De Serviços

2.2. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM 175, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento.

2.3. A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços.

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

2.5. Sem prejuízo das obrigações dispostas na regulamentação e na autorregulação, compete ao responsável pela distribuição de Cotas verificar com a máxima diligência na sua seleção: (i) o perfil adequado do investidor; (ii) atendimento às determinações quanto à prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro; (iii) adequado esclarecimento quanto à Classe específica que o investidor aportará, detalhando entre outros, riscos, taxas e responsabilidade pelo patrimônio negativo.

2.6. A relação contendo a identificação dos demais prestadores de serviços do Fundo encontra-se descrita no respectivo Anexo da Classe, no website dos Prestadores de Serviços Essenciais e no *website* da Comissão de Valores Mobiliários.

Destituição, Renúncia e Substituição da Administradora

2.7. Na hipótese de renúncia, ficará a Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação da Classe; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, nas matrículas referentes aos Ativos Imobiliários, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

2.7.1. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas prevista no item 2.7. acima, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

2.7.2. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

2.7.3. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo e da Classe até ser procedida a averbação referida no item 2.7. acima.

2.7.4. Aplica-se o disposto no item 2.7., inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da

liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

2.7.5. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

2.7.6. Nas hipóteses referidas no item 2.7. acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

2.7.7. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

2.8. A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

2.9. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe.

CAPÍTULO III

DA FORMA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO, SUA CLASSE E SUBCLASSES

3.1. O Fundo é constituído na categoria “Fundo de Investimento Imobiliário” (“FII”), sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, em classe única, cujas características, tais como, mas não limitadamente público-alvo, responsabilidades dos Cotistas e regime da Classe, estão definidas neste Regulamento e no Anexo.

3.2. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio de sua Classe e terão a forma nominativa e escritural.

3.2.1. A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas.

3.3. O titular de Cotas da Classe:

- (i) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe;

- (ii) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- (iii) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.

3.4. O Fundo poderá manter contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino da Classe do Cotista.

3.5. Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no Glossário apenso a este Regulamento e no decorrer do documento; (ii) referências a Artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no Artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; e (v) as menções a classes de investimentos também abarcarão os fundos de investimento, bem como as menções à classes abarcam o regulamento.

CAPÍTULO IV **DO PRAZO DE DURAÇÃO**

4.1. O funcionamento do Fundo terá início na primeira Data de Subscrição Inicial. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidado por deliberação da Assembleia de Cotistas em conformidade com o disposto neste Regulamento.

4.2. O prazo de duração da Classe deve ser compatível com o prazo de duração do Fundo.

CAPÍTULO V **ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

5.1. Sem prejuízo das matérias cuja competência foi atribuída à Assembleia pela regulamentação aplicável, é da competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pelo Administrador;

- (ii) a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- (iii) a destituição e/ou substituição da Administradora e escolha do seu substituto;
- (iv) a destituição e/ou substituição do Gestor e eleição do seu substituto;
- (v) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial), transformação do Fundo;
- (vi) A dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a determinação dos procedimentos não previstos no Regulamento;
- (vii) a alteração do prazo de duração do Fundo;

5.2. Convocação: A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência eletrônica encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições.

5.3. Consulta Formal: Será admitida que as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas sejam adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas.

5.3.1. Na hipótese de consulta formal, deve ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da consulta que for realizada por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por for realizada meio físico.

5.4. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas adimplentes inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais, devidamente constituídos nos termos de seus respectivos documentos societários, ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

5.5. Quórum: Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas (“Maioria Simples”):

5.6. Quórum Qualificado: Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por

cento) das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias:

- (i) alteração deste Regulamento;
- (ii) destituição ou substituição da Administradora e/ou do Gestor e a escolha de seu(s) substituto(s);
- (iii) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial), transformação do Fundo;
- (iv) dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos que tenham por finalidade a liquidação da Classe;
- (v) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (vi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos deste Anexo Normativo III

5.6.1. Cabe à Administradora informar na convocação da Assembleia Geral de Cotistas qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

5.7. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

5.8. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, enviada diretamente ao Administrador.

CAPÍTULO VI **DOS ENCARGOS DO FUNDO**

6.1. As despesas a seguir descritas constituem encargos comuns passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou diretamente pela Classe:

- (i) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, Classe e/ou Subclasse.
- (ii) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação em vigor.
- (iii) Despesas com correspondência de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas.
- (iv) Honorários e despesas do Auditor Independente.

- (v) Emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos.
- (vi) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor.
- (vii) Honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso.
- (viii) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções.
- (ix) Gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de Assembleias de Cotistas, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos da Classe destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos.
- (x) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos.
- (xi) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira.
- (xii) Despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira.
- (xiii) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe.
- (xiv) Honorários e despesas relacionados à atividade de formador de mercado e consultoria especializada.
- (xv) Gastos da distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado.
- (xvi) Taxa de Administração e Taxa de Gestão, incluindo parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados.
- (xvii) Taxa de Performance.
- (xviii) Montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de Gestão e/ou Taxa de Performance, observado o disposto na regulamentação vigente.
- (xix) Taxa Máxima de Custódia.
- (xx) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da regulamentação em vigor.
- (xxi) Contratação de agência de classificação de risco de crédito.
- (xxii) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio das Classes.
- (xxiii) Despesas com avaliações obrigatórias dos Ativos do patrimônio líquido da Classe.
- (xxiv) Despesas relacionadas à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe.
- (xxv) Honorários e despesas relacionadas às atividades de Representantes dos Cotistas.

6.2. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviços Essenciais que a tiver contratado, salvo haja aprovação prévia de Assembleia de Cotistas.

6.3. A Administradora e o Gestor podem estabelecer que parcelas de Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

CAPÍTULO VII **DAS COMUNICAÇÕES**

7.1. A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, todo quanto necessário para atender às exigências regulatórias, previstas na regulação e autorregulação em vigor.

7.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico a forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de Consulta Formal.

7.2.1. Compete ao Cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

7.3. Caso não seja comunicada à Administradora a atualização do endereço físico ou eletrônico do Cotista, a Administradora fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas neste Regulamento e na Resolução CVM 175 a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do seu endereço declarado.

CAPÍTULO VIII **DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO**

8.1. O Fundo e a Classe devem ter escrituração contábil única, mas que deverão ser segregadas das demonstrações contábeis da Administradora e do Gestor.

8.2. O exercício social do Fundo e da Classe deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando devem ser levantadas as demonstrações contábeis do Fundo e de sua Classe, relativas ao mesmo período findo.

8.3. A elaboração e a divulgação das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe serão elaboradas na forma da Instrução CVM nº 516/11 e demais regras específicas que vierem a ser editadas pela CVM.

8.4. As demonstrações contábeis do Fundo e de sua Classe serão conduzidas anualmente por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

8.4.1. Os trabalhos da auditoria independente compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo e da Classe, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora e do Gestor.

8.4.2. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas emitidas.

8.4.3. Os Ativos e os Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado da Administradora, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

8.5. O exercício social do Fundo se encerra no dia 30 de junho de cada ano.

CAPÍTULO IX **DOS FATOS RELEVANTES**

9.1. A Administradora é obrigada a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou da Classe ou aos Ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços, em especial o Gestor, informar imediatamente à Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento, respondendo pelos prejuízos que causar na hipótese de omissão.

9.1.1. 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.

9.2. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou dos Ativos da carteira deve ser:

- (a)** comunicado a todos os Cotistas;
- (b)** informado às entidades administradoras de mercados organizados em que as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;

- (c) divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (d) mantido nas páginas da Administradora e do Gestor e, ao menos enquanto uma distribuição de Cotas estiver em curso, se for em caso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

9.3. Conforme permitido pela regulamentação, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se o Gestor e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DO FORO

10.1. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos titulares de cotas da Classe, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.singularare.com.br/>.

10.2. Na máxima extensão permitida pela legislação e regulamentação aplicáveis, e para os respectivos fins, inclusive, sem limitação, aqueles de que trata o Código Civil, fica expressamente consignada neste Regulamento a limitação da responsabilidade entre os Prestadores de Serviços Essenciais, perante o Fundo e as Classes, entre si, ao cumprimento dos deveres e responsabilidades particulares de cada um, em quaisquer dos casos sem qualquer solidariedade entre si e nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

10.3. São partes integrantes e indissociáveis ao presente Regulamento os Anexos e respectivos Apêndices, se houver.

10.4. Em caso de conflito entre o Regulamento e os Anexos ou Apêndices, conforme aplicável, prevalecerá a disposição que for mais específica.

10.5. Ressalvada as hipóteses de dolo ou má-fé, devidamente comprovadas, fica acordado que a transferência de administração do Fundo ou de quaisquer Classes, somente ocorrerá após o pagamento de todos os custos do Fundo ou das Classes, inclusive aqueles advindos de bloqueios judiciais de valores na conta da Administradora quando esta, indevidamente fora inserida no polo de ação contra o Fundo e/ou da Classe.

10.6. Fica eleito o foro central da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Regulamento.

CAPÍTULO XI

DOS FATORES DE RISCO DO FUNDO APLICÁVEIS A TODA AS CLASSES

11.1. O Fundo e a Classe estão sujeitos a riscos diversos, dentre os quais, exemplificativamente, os analisados abaixo, além daqueles específicos, descritos no Anexo da Classe. Antes de adquirir as Cotas, todo investidor deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo, bem como àqueles descritos no respectivo Anexo da Classe.

11.2. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Gestor que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira da Classe.

- a) Riscos relacionados à liquidez.** A aplicação em cotas de uma classe de fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
- b) Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de uma classe de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pela Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos Ativos. Os Cotistas da Classe farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pela Classe, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Alvos pertencentes à Classe, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe e a data de aquisição dos Ativos

Alvos, desta forma, os recursos captados pela Classe serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

- c) Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas da Classe, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que: (i) deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) seja alterado o tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe e/ou aos Cotistas.
- d) Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo e na Classe não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.
- e) Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvos que comporão a carteira de investimentos da Classe. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos Imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade da Classe. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar à Classe, na qualidade de proprietária do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas da Classe, exceto se o Gestor encontrar outros Ativos Alvos que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pela Classe. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia **de que tal indenização seja equivalente ao valor do Imóvel desapropriado.**
- f) Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis detidos pela Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

- g) Risco de despesas extraordinárias.** A Classe, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. Não obstante o Anexo da Classe prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas da Classe. A Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.
- h) Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e para a Classe e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade da Classe.
- i) Riscos relativos à atividade empresarial.** É característico das locações sofrer variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os Imóveis detidos pela Classe, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.
- j) Risco de concentração da carteira da Classe.** A Classe destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvos pela Classe, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvos que a Classe deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposta aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).
- k) Riscos tributários.** De acordo com o art. 16 da Lei nº 8.668/93, os rendimentos imobiliários auferidos pela carteira da Classe não se sujeitam à tributação pelo imposto sobre

a renda, desde que a Classe: (a) distribua, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (b) não aplique seus recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da Classe, ocasião em que tais rendimentos sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Para efeito do disposto acima, considera-se pessoa ligada ao Cotista: **(a)** No caso de Cotista pessoa física, seus parentes até o 2º (segundo) grau e/ou empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e **(b)** no caso de Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos parágrafos 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

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

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pela Classe ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (c) a Classe conte com, no mínimo, 100 (cem) Cotistas e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do Artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que a Classe contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte

decorrente da existência e manutenção de no mínimo 100 (cem) Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, a Classe e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 de 25 de junho de 1993, Lei 9.779 de 19 de janeiro de 1999 e Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo, a Classe ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente. Embora as regras tributárias acima estejam vigentes desde a edição dos mencionados diplomas legais, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

- l) Risco institucional.** A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo e da Classe, a negociação das Cotas da Classe e o regime tributário aplicável ao Fundo, à Classe e aos Cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no País, majoração de tributos, restrições para que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal possam adquirir Cotas, dentre outras hipóteses. Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento do Fundo e da Classe, a rentabilidade e liquidez das Cotas da Classe ou o resultado dos investimentos dos Cotistas nas Cotas.
- m) Riscos macroeconômicos gerais.** Os investimentos da Classe, o valor e a liquidez de suas Cotas estão sujeitos direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

- n) Riscos do prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas da Classe é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.
- o) Risco jurídico.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do histórico limitado e da falta de jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- p) Riscos de crédito.** Os Cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos que poderão, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a título de aluguel dos Imóveis detidos pela Classe. Dessa forma, a Classe estará exposta aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.
- q) Riscos de Governança.** Alterações ao Regulamento e/ou ao Anexo da Classe, conforme disposto no neste Regulamento e no Anexo, dependerão da aprovação de Cotista ou Cotistas que representem no mínimo 2/3 (dois terços) das Cotas subscritas e integralizadas da Classe, o que gera maior inflexibilidade para possíveis alterações do Regulamento e do Anexo. Desta maneira, caso o Cotista, ou os Cotistas, detentores de menos de 2/3 (dois terços) das Cotas integralizadas desejem a alteração do objeto da Classe, ou a alteração da política de investimento do mesmo, tais Cotistas poderão não conseguir fazê-la devido ao estabelecimento de quórum qualificado para tanto.
- r) Patrimônio Líquido Negativo.** Os termos do inciso I, do artigo 1.368-D, do Código Civil Brasileiro e da Resolução CVM nº 175, a responsabilidade dos cotistas de um fundo de investimento pode ser limitada ao valor das cotas por eles detidas. Uma vez que se optou por limitar sua responsabilidade neste Regulamento e no Anexo da Classe, e na medida em que o valor do Patrimônio Líquido da Classe seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações da Classe, a insolvência da Classe poderá ser requerida judicialmente, conforme previsto neste Regulamento, no Anexo da Classe e na regulamentação aplicável. O regime de responsabilidade limitada dos cotistas e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes que ainda não foram sujeitas à revisão judicial. Caso seja solicitada a declaração de insolvência do Fundo e/ou da Classe, e a responsabilidade limitada dos Cotistas seja questionada em juízo e/ou

perante a CVM, poderá haver decisões desfavoráveis que podem afetar o Fundo, a Classe e os Cotistas de forma adversa e material.

- s) Demais riscos.** O Fundo e a Classe também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO GALÁPAGOS SPECIAL OPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.

CAPÍTULO I **CARACTERÍSTICAS DA CLASSE**

Regime e classificação da Classe

- 1.1.** A Classe é constituída sob o regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas com a amortização integral de seu valor, ou em virtude de liquidação da Classe, em conformidade com o disposto no Regulamento, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.
- 1.2.** Nos termos da classificação aplicável, o Fundo se enquadra na categoria Fundo de Investimento Imobiliário, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- 1.3.** Essa Classe possui responsabilidade limitada dos cotistas ao valor por eles subscrito e/ou integralizado.
- 1.4.** O Fundo é composto por uma única Classe de cotas (“Classe Única” ou “Classe”).

Do Público-Alvo

- 1.5.** A Classe é exclusivamente destinada a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

Do Prazo de Duração da Classe

- 1.6.** Prazo de Duração: Indeterminado, compatível com o prazo de duração do Fundo.

CAPÍTULO II

DAS COTAS, DAS SUBCLASSES, EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO, RESGATE E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

Cotas

- 2.1.** As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio de sua Classe e terão a forma nominativa e escritural.
- 2.2.** A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas. A propriedade das Cotas presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.
- 2.3.** O titular de Cotas da Classe:
- (i) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe;
 - (ii) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
 - (iii) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.
- 2.4.** Depois de as cotas estarem integralizadas e após a Classe estar devidamente constituída e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente em mercado de balcão organizado ou bolsa de valores, operacionalizado(a) pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA BALCÃO (“B3”).
- 2.5.** Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio da Classe será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Anexo, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

Emissão e Subscrição de Cotas

2.6. Primeira Emissão: A Administradora, com vistas à constituição do Fundo e da Classe, emitirá para oferta pública, o total de 100.000 (cem mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), em série única, podendo ser acrescido em até 100% (cem por cento) totalizando R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) equivalente a 200.000 (duzentos mil) cotas, conforme o caso, mediante a emissão do lote adicional (“1ª Emissão”).

2.6.1. As Cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da regulamentação em vigor.

2.6.2. Será admitida a distribuição parcial de Cotas da 1ª Emissão, respeitado o montante mínimo de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), equivalente a 50.000 (cinquenta mil) cotas, nos termos da regulamentação em vigor.

2.6.3. As Cotas da 1ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da 1ª Emissão serão canceladas.

2.6.4. As Cotas da primeira emissão serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta pelo investidor.

2.6.5. A Administradora deverá informar à CVM a data da primeira integralização de Cotas no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a respectiva ocorrência.

2.6.6. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da 1ª Emissão, observado que a Assembleia Especial de Cotistas que aprovar as novas emissões de cotas da Classe, conforme abaixo disposto, poderá deliberar pela cobrança de taxa de ingresso nas novas emissões. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, o ato que aprovar a referida emissão poderá estabelecer a cobrança de taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas e custos da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato de sua respectiva subscrição.

2.7. Emissões Subsequentes: Após a Primeira Emissão, a Administradora poderá submeter à apreciação da Assembleia Especial de Cotistas a deliberação pela emissão de novas Cotas da Classe.

2.7.1. As ofertas públicas de Cotas da Classe (“Ofertas Públicas”) deverão ser realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nas condições especificadas no ato dos Prestadores de Serviços Essenciais que aprovar cada nova emissão, nos limites do Capital Autorizado, conforme descrito abaixo, ou em ata de Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, e no boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta pelo investidor, respeitadas ainda as disposições deste Anexo, do Regulamento e da regulamentação aplicável.

2.7.2. No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas, ou, se for o caso, assinará documento de aceitação da oferta pelo investidor, caso deferido o pedido de dispensa de apresentação de boletim de subscrição a ser pleiteado em conformidade com a Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, do qual constarão, entre outras informações:

- (i) nome e qualificação do subscritor;
- (ii) número de Cotas subscritas;
- (iii) preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- (iv) condições para integralização de Cotas;
- (v) condições aplicáveis caso a oferta conte com a possibilidade de distribuição parcial;
- (vi) identificação da condição de investidor vinculado à oferta, quando for o caso; e
- (vii) termo de ciência e obtenção de cópia do prospecto preliminar ou definitivo, se aplicável.

2.7.3. Durante a fase de Oferta Pública das Cotas da Classe, estará disponível ao investidor o exemplar do Regulamento, deste Anexo e do Apêndice da Subclasse, quando aplicável, do prospecto, se houver, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, se for o caso, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- (i) Das disposições contidas no Regulamento do Fundo, neste Anexo e no Apêndice da Subclasse, se houver, especialmente às referentes ao objeto e à política de investimento da Classe, e

- (ii) Dos riscos inerentes ao investimento no Fundo e na Classe, conforme descritos neste Anexo e nos demais documentos aplicáveis.

2.7.4. Considerando que a Classe poderá realizar Oferta Pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, em adição às declarações acima, declarar:

- (i) estar ciente de que a Oferta Pública não foi registrada na CVM, conforme o caso; e
- (ii) estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

2.7.5. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “pro rata temporis”, a partir da data de sua integralização, e desde que observado os procedimentos previstos neste Anexo, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª Emissão, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

2.7.6. Conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pela Administradora a viabilidade operacional dos prazos e procedimento junto à B3, a nova emissão de cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo da Oferta Pública, durante o qual as referidas cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

2.8. Para fins de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe, deverá o investidor observar que se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da Classe, a Classe passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

2.8.1. A Administradora não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados neste Artigo e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe a seus cotistas e/ou aos investimentos na Classe, nem será responsável por tais impactos.

2.8.2. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas conforme definição da legislação aplicável, resultará na perda,

pelos cotistas, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

2.9. Não obstante a competência da Assembleia Especial de Cotistas, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, a Administradora, em conjunto com o Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, por meio de ato dos prestadores de serviços essenciais, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da regulamentação em vigor, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado neste Anexo, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe (“Capital Autorizado”); (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos; e (c) prevejam direito de preferência aos Cotistas nos termos dispostos abaixo.

2.9.1. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Administradora, em conjunto com o Gestor, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas, observado o disposto abaixo.

2.10. Sem prejuízo do disposto no item 2.9. acima, por proposta da Administradora, a Classe poderá realizar novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Especial de Cotistas. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, podendo ser aplicado desconto ou ágio em relação ao valor de mercado das cotas; e
- (ii) Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas e que estejam em dia com suas obrigações, na data-base indicada no ato que aprovar a nova emissão, fica assegurado, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 (“Direito de Preferência”);

2.10.1. Exceto se de outra forma deliberado em Assembleia Especial de Cotistas ou no instrumento de deliberação dos prestadores de serviços essenciais, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, conforme o caso, na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, conforme legislação aplicável.

2.10.2. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes.

2.11. Os custos relacionados à oferta de distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das Cotas.

2.12. Fica admitida a distribuição parcial nas ofertas públicas de novas emissão da Classe, nos termos da regulamentação aplicável, caso em que deverá ser especificada no ato que aprovar a oferta a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, a regulamentação em vigor.

2.13. Para fins de aplicação das Cotas da Classe, não serão considerados Dias Úteis (i) sábados, domingos e feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) os dias sem expediente na bolsa de valores ou mercado de balcão organizado nos quais as Cotas da Classe sejam negociadas.

Integralização.

2.14. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com a regulamentação em vigor, e aprovado pela Assembleia Especial de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição, sendo certo que o procedimento para integralização de novas cotas em bens e direitos será realizado fora do ambiente da B3.

2.15. Nas emissões de cotas da Classe com integralização em séries ou via chamadas de capital, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento); e (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos da Classe na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação (“Cotista Inadimplente”).

2.15.1. A Administradora divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de Chamada de Capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das Cotas.

2.15.2. Verificada a mora do Cotista poderá, ainda, a Administradora, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas de cotista inadimplente se reverterá à Classe.

2.15.3. Se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo Cotista Inadimplente, fica a Administradora autorizada a proceder a venda das Cotas caucionadas à Classe, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do Cotista Inadimplente.

2.16. No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o Direito de Preferência.

Resgate e Amortizações.

2.1. Resgate: Não haverá resgate de Cotas, a não ser pela liquidação da Classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.

2.2. Amortização Parcial: A Classe poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, observado que: (i) os pagamentos dos eventos de amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as Cotas nela custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas; e (ii) a realização de amortização deverá ser comunicada à B3 via sistema FundosNet., com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis do pagamento, fixando data de corte dos Cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.

2.3. A Amortização Parcial das Cotas implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes, com a conseqüente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio amortizado.

2.4. Caso a Classe efetue amortização de capital, os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas da Classe à Administradora, comprovatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

CAPÍTULO III **DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

3.1. Taxa de Administração: A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,153% a.a. (cento e cinquenta e três milésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe, ou o valor mínimo mensal de (a) R\$ 9.000,00 (nove mil reais) durante os primeiros 12 (doze) meses contados após a primeira integralização de recursos na Classe; (b) R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais) entre o 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) e o 24º (vigésimo e quarto) mês (inclusive); e (c) R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais) a partir do 25º (vigésimo quinto) mês, valor este que será atualizado anualmente a partir do 25º (vigésimo quinto) mês, segundo a variação positiva do IPCA/IBGE (“Taxa de Administração”).

3.1.1. A Taxa de Administração deve ser provisionada diariamente, em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano, e deve ser paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao evento que enseje o pagamento.

3.2. Taxa de Gestão: O Gestor receberá, a título de remuneração pelos serviços de gestão, o equivalente a 1% a.a. (um por cento ao ano), sobre o Patrimônio Líquido da Classe ou o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente, desde a primeira integralização de recursos na Classe, segundo a variação positiva do IPCA/IBGE.

3.3. Taxa Máxima de Administração e Taxa Máxima de Gestão: A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão inclui os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre as classes investidas, se houver, salvo aquelas que (i) tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e (ii) sejam geridas por partes não relacionadas aos prestadores de serviços, as quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos.

3.3.1. Na hipótese de existir acordo de remuneração com base nas Taxas de Administração, de Gestão e/ou de Performance, que deve ser paga diretamente pela classe investida a classes investidoras, o valor das correspondentes parcelas das Taxas de Administração, de Gestão e/ou de

Performance deve ser subtraído e limitado aos valores destinados pela classe investida ao provi-
onamento ou pagamento das despesas com as referidas taxas.

3.4. A Administradora e o Gestor podem estabelecer que parcelas de Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços con-
tratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa
de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

3.5. Taxa de Custódia: Pelos serviços de custódia, será paga pela Classe uma taxa de custódia
equivalente a 0,017% a.a. (dezessete milésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculada
sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe, ou valor mínimo mensal de (a) R\$ 1.000,00
(mil reais) durante os primeiros 12 (doze) meses contados após a primeira integralização de recur-
sos na Classe; (b) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) entre o 13º (décimo terceiro) mês
(inclusive) e o 24º (vigésimo e quarto) mês (inclusive); e (c) R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) a
partir do 25º (vigésimo quinto) mês, valor este que será atualizado anualmente a partir do 25º (vi-
gésimo quinto) mês, segundo a variação positiva do IPCA/IBGE (“Taxa de Custódia”).

3.6. Taxa de Performance: Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item 3.2.
acima, o Gestor fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será provisi-
onada mensalmente e paga semestralmente, até o 15º (décimo quinto) dia do mês do 1º (primeiro)
mês do semestre subsequente à primeira integralização de cotas, diretamente pela Classe ao Ges-
tor.

3.6.1. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT\ Performance = 0,50 \times \{ [Resultado_{m-1}] - [PL\ Base * (1 + Taxa\ de\ Correção^{m_x - 1})] \}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apu-
ração de performance;
- **Taxa de Correção^{m_x-1}** = Variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior, acres-
cido da taxa de 12,00% a.a. (doze por cento) ao ano. Esta taxa não representa e nem
deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa,
garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

- **PL Base** = Valor da integralização de cotas da Classe, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(PL \text{ Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$

Distribuições Corrigidas_{m-1}

$$: \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Taxa de Correção}^{m_i-1})$$

Onde:

- **PL Contábil_{m-1}** = patrimônio líquido contábil mensal do **FUNDO** de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance);
- **Rendimento_i**= rendimentos efetivamente distribuídos do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);
- **i** = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);
- m-1 = mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance;
- x = mês de integralização de cotas de uma emissão da Classe, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.
- As Distribuições Corrigidas serão atualizadas pela Taxa de Correção até a data de apuração.

3.6.2. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro, sendo que a Taxa de Performance só será apropriada a partir da data em que a soma das distribuições de Rendimento e amortização de Cotas diretamente aos Cotistas, atualizadas pela Taxa de Correção, totalizarem montante superior volume subscrito e integralizado no âmbito das Ofertas realizadas pela Classe até então, considerado pela média ponderada dos valores de integralização das Cotas de emissão da Classe.

3.6.3. Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de cotas da Classe, já deduzidas as despesas da 1ª Emissão.

3.6.4. Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de cotas da Classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído x performance.

3.6.5. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da Cota da Classe for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da Cota da Classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

3.6.6. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

3.7. Outras Taxas: Não serão cobradas dos Cotistas quaisquer outras taxas, tais como taxa de ingresso ou taxa de saída.

CAPÍTULO IV

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Objetivo

4.1. Os recursos da Classe serão aplicados com base em recomendações do Gestor, segundo a política de investimentos abaixo prevista, a qual visa a remunerar o investimento realizado pelos Cotistas por meio do pagamento dos rendimentos auferidos com a gestão e negociação dos Ativos Imobiliários, dos Outros Ativos, conforme abaixo definidos, ou ainda pelo aumento do valor patrimonial das Cotas (“Política de Investimentos”).

4.2. O objetivo da Política de Investimentos da Classe é o investimento em imóveis localizados em empreendimentos imobiliários, de natureza residencial e/ou comercial, ou de direitos a eles relativos, localizados em todo o território nacional, primordialmente, por meio de sua aquisição e

posterior alienação, à vista ou a prazo, visando a obtenção de ganho de capital ou, eventualmente, geração de renda (“Ativos Imobiliários”).

4.2.1. As aquisições dos Ativos Imobiliários deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Anexo:

- a) os proprietários dos Ativos Imobiliários deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias;
- b) os Ativos Imobiliários deverão estar devidamente registrados no competente Cartório de Registro de Imóveis;
- c) os Ativos Imobiliários, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe serão objeto de prévia avaliação, que observará as condições prevalentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional;
- d) O laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários deverá ser elaborado de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175; e
- e) os Ativos Imobiliários ou a participação nestes poderão ser adquiridos mediante pagamento à vista ou em parcelas.

4.3. O patrimônio da Classe que não que não estiver investido nos Ativos Imobiliários poderá, desde que permitido pela legislação e regulamentação em vigor, ser investido nos seguintes ativos (“Outros Ativos” em conjunto com os Ativos Imobiliários, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

- a) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”);
- b) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FII”);
- c) 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 FII;
- d) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- e) cotas 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 sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

- f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- g) 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;
- h) letras hipotecárias;
- i) letras de crédito imobiliário;
- j) letras imobiliárias garantidas; e
- k) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela regulamentação em vigor.

4.3.1. Em relação aos Ativos, caso a Classe venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, a Classe deverá observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos regulamentação em vigor, notadamente a Resolução CVM 175, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de Ativos Financeiros não se aplicam aos ativos referidos nos incisos “d”, “e” e “g” acima, conforme aplicável.

4.4. O valor de aquisição dos Ativos poderá, eventualmente, ser composto por ágio e/ou deságio, a ser estipulado pelo Gestor, a seu exclusivo critério, em linha com as condições vigentes no mercado.

4.5. A Classe poderá adquirir e investir, direta ou indiretamente, em imóveis gravados com ônus reais.

4.6. A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, de venda ou de direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

4.7. As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em:

- (i) Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe;
- (ii) Operações compromissadas com títulos públicos, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez; e
- (iii) Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe (“Ativos Financeiros”).

4.8. Caso a Classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em Aplicações Financeiras, a Administradora poderá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou contratar, por conta e ordem da Classe, serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

4.9. A aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, do Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que destinada à realização das Aplicações Financeiras mencionadas acima, é um exemplo de situação de conflito de interesses, assim necessitando a aprovação em Assembleia Especial de Cotistas.

4.10. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa serão permitidos para necessidades de caixa, incluindo, mas não se limitando a: a) pagamento de Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pela Classe, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio da Classe; c) investimentos em novos Ativos; e d) outras necessidades de caixa da Classe.

4.11. A Classe poderá adquirir Imóveis e Ativos Imobiliários de emissores ou localizados em todo território nacional.

4.12. A Administradora poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e desde que por recomendação do Gestor, ou, ainda, o próprio Gestor diretamente, conforme o caso, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe, em observância a este Anexo, ao Regulamento do Fundo e à legislação aplicável:

- (i) Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços da Classe;

- (ii) Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio da Classe, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas da Classe;
- (iii) Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e
- (iv) Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para a Classe.

4.13. Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) Não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) Não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam;
- (iii) Não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
- (iv) Não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- (v) Não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

CAPÍTULO VI **POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

6.1. Sem prejuízo do disposto no item 6.2. abaixo, a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 180 (cento e oitenta) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

6.2. Montante Mínimo de Distribuição: A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, e nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

6.2.1. Os pagamentos dos eventos de rendimentos realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente.

6.2.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 6.2. acima os titulares de cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

6.2.3. Antecipação de Rendimentos do Semestre: O resultado parcial apurado segundo o regime de caixa ao longo de cada semestre poderá, a critério do Gestor, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

6.2.4. Eventual saldo que ultrapassar o montante de 95% (noventa e cinco por cento) previsto no item 6.2. acima, que não tenha sido distribuído como antecipação nos termos do item 6.2.3. acima, poderá, a critério do Gestor, em comum acordo com a Administradora: (i) ser distribuído aos Cotistas no 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto imediatamente após o encerramento do referido semestre; (ii) ser reinvestido em Ativos ou em Outros Ativos; ou (iii) ser destinado à Reserva de Contingência conforme previsto abaixo, admitindo-se, nas hipóteses (ii) e (iii) acima, sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis.

6.2.4.1. O percentual mínimo a que se refere o item 6.2.4. acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

6.3. Reserva de Contingência: Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por “despesas extraordinárias” aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no item 6.2. acima.

6.3.1. Para a constituição ou reposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, com base na recomendação do Gestor.

6.4. A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

6.5. Resultado da Classe: Entende-se por resultado da Classe o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Imobiliários, incluindo o valor recebido pela locação, arrendamento, quaisquer receitas ou alienação dos Ativos Imobiliários; (ii) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, e as demais despesas previstas neste Anexo e no Regulamento para a manutenção da Classe e/ou do Fundo, se aplicável.

CAPÍTULO VII **DOS FATORES DE RISCOS**

7.1. O objetivo e a Política de Investimento da Classe não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento na Classe, sendo certo que responsabilidade estará limitada ao valor das Cotas por si subscritas.

7.2. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira da Classe em decorrência dos encargos do Fundo e da Classe, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Imóveis que compõem a carteira da Classe.

7.3. As aplicações realizadas na Classe não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Operador Imobiliário que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira da Classe.

7.4. A Administradora e o Gestor não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade da Classe, depreciação dos ativos integrantes da carteira da Classe, por eventuais prejuízos em caso de liquidação da Classe ou resgate de Cotas com valor reduzido.

7.5. A Administradora e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações do tratamento tributário conferido à Classe ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a este.

7.6. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo, a Classe e os Cotistas, estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

CAPÍTULO VIII

DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

8.1. O Gestor adota política de exercício de direito de voto (“Política de Voto”) em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.

8.2. Tal Política de Voto orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários detidos pela Classe, se aplicável, que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

8.2.1. A versão integral da Política de Voto do Gestor encontra-se disposta em seu *website*, no endereço <https://galapagoscapital.com/wp-content/uploads/2024/03/POLITICA-DE-DIREITO-DE-VOTO.pdf>.

CAPÍTULO IX

ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

9.1. Sem prejuízo das matérias cuja competência foi atribuída à Assembleia pela regulamentação aplicável, é da competência privativa da Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras da Classe apresentadas pelo Administrador;
- (ii) a alteração deste Anexo, ressalvado o disposto no art. 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- (iii) a autorização ou rejeição para a emissão de novas Cotas da Classe;
- (iv) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial), transformação da Classe, na forma prevista neste Anexo;
- (v) a dissolução e liquidação da Classe, incluindo a determinação dos procedimentos não previstos no Anexo;
- (vi) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

- (vii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (viii) A eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, fixação de suas remunerações, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades;
- (ix) a alteração do prazo de duração da Classe;
- (x) a deliberação sobre as situações que configurem potenciais Conflitos de Interesses;
- (xi) deliberar sobre a alteração da remuneração do Administrador, quando cabível, nos termos deste Anexo ou da legislação vigente e aplicável.

9.2. Consulta Formal: Será admitida que as deliberações da Assembleia Especial de Cotistas sejam adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas.

9.2.1. Na hipótese de consulta formal, deve ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da consulta que for realizada por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por for realizada meio físico.

9.3. Somente poderão votar na Assembleia Especial de Cotistas os Cotistas adimplentes inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Especial de Cotistas, seus representantes legais, devidamente constituídos nos termos de seus respectivos documentos societários, ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.4. Quórum: Todas as decisões em Assembleia Especial de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Especial de Cotistas da Classe ("Maioria Simples"):

9.5. Quórum Qualificado: Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas

emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias:

- (i) alteração deste Anexo;
- (ii) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial), transformação da Classe;
- (iii) dissolução e liquidação da Classe;
- (iv) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas da Classe;
- (v) deliberação sobre situações que configurem potenciais conflitos de interesses; e
- (vi) alteração da remuneração da Administradora.

9.4. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, enviada diretamente ao Administrador.

CAPÍTULO X **CONFLITO DE INTERESSES**

10.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe de Cotas, a Administradora, o Gestor ou qualquer outro prestador de serviços da Classe dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Especial de Cotistas.

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

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade do Administrador, do Operador Imobiliário, de qualquer outro prestador de serviços da Classe, membros do Comitê de Investimentos ou de Pessoas Ligadas;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe de Cotas tendo como contraparte o Administrador, o Operador Imobiliário, qualquer outro prestador de serviços da Classe, membros do Comitê de Investimentos ou Pessoas Ligadas;

- (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou do Operador Imobiliário ou de membros do Comitê de Investimentos, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pela Classe, de Pessoas Ligadas à Administradora ao Operador Imobiliário ou a membros do Comitê de Investimentos para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe de Cotas; e
- (v) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Operador Imobiliário, ou qualquer outro prestador de serviços da Classe, membros do Comitê de Investimentos ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

10.2.1. Consideram-se pessoas ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador, gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador, gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas "a" e "b".

10.2.2. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, o Gestor ou ao consultor especializado.

CAPÍTULO XI

REPRESENTANTES DOS COTISTAS

11.1. A Classe poderá ter até 3 (três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Especial de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o disposto abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas (“Representante dos Cotistas”), observado os seguintes requisitos:

- (i) Ser cotista da Classe;
- (ii) Não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto da Classe, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) Não estar em conflito de interesses com a Classe; e
- (vi) Não estar impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

11.1.1. Cabe ao Representante dos Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

11.1.2. A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na Assembleia Especial de Cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

11.1.3. Os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Especial Ordinária da Classe, permitida a reeleição.

11.1.4. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

11.2. Sempre que a Assembleia Especial de Cotistas for convocada para eleger Representantes dos Cotistas, devem ser disponibilizados as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas da Classe que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas.

11.3. Os Representantes dos Cotistas terão as competências, atribuições, prerrogativas, deveres, impedimentos e limitações previstos na Resolução CVM 175.

CAPÍTULO XII

DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS, PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E INSOLVÊNCIA DA CLASSE

12.1. A Classe limita a responsabilidade dos Cotistas ao valor das respectivas Cotas subscritas, na forma prevista nesta Cláusula.

12.2. A Administradora deverá verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo nos seguintes eventos:

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

12.3. Caso a Administradora verifique que a Classe apresentou patrimônio líquido negativo, a Administradora deve imediatamente: (i) fechar a Classe para resgates e não realizar amortização de cotas; (b) não aceitar novas subscrições de cotas; (d) proceder à divulgação de Fato Relevante, nos termos da regulamentação vigente; e (e) cancelar os pedidos de resgate pendentes de conversão.

12.4. Adicionalmente, caso a Administradora verifique que a Classe apresentou patrimônio líquido negativo, a Administradora deve, em até 20 (vinte) dias:

- (i) elaborar um plano de resolução de patrimônio líquido negativo (“Plano de Resolução”), do qual conste, no mínimo: (a) análise das causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo; (b) balancete; e (c) proposta de resolução para o patrimônio líquido negativo que, a critério do Administrador, pode contemplar as possibilidades previstas no item 12.8 abaixo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe, exclusivamente para cobrir o patrimônio líquido negativo; e
- (ii) convocar Assembleia Especial de Cotistas para deliberar acerca do Plano de Resolução (“Assembleia de Resolução”). A referida convocação deverá ser realizada em até 02 (dois) dias úteis após a conclusão do Plano de Resolução, que deverá ser encaminhado conjuntamente com a convocação.

12.5. Caso, após a adoção das medidas previstas no item 12.3., a Administradora avalie de modo fundamentado, que a ocorrência do patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas referidas no item 12.4. se torna facultativa.

12.6. Caso o patrimônio líquido da Classe deixe de estar negativo anteriormente à convocação da Assembleia de Resolução, a Administradora fica dispensada de prosseguir com os procedimentos previstos neste Capítulo, devendo divulgar novo Fato Relevante, no qual deverá constar o patrimônio líquido atualizado da Classe e as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo.

12.7. Caso o patrimônio líquido da Classe deixe de estar negativo posteriormente à convocação da Assembleia de Resolução e anteriormente à sua realização, a referida Assembleia deve ser realizada para que a Administradora apresente aos cotistas o patrimônio líquido atualizado da Classe e as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo (“Assembleia de Esclarecimento”), não se aplicando o disposto no item 12.8. abaixo.

12.8. Em caso de não aprovação do Plano de Resolução na Assembleia de Resolução, os cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

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

12.9. A Administradora deve comparecer à Assembleia de Resolução ou Assembleia de Esclarecimento, conforme o caso, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe.

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

12.11. Caso a Assembleia de Resolução não seja instalada por falta de quórum ou os cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade no item 12.8, a Administradora deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

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

CAPÍTULO XIII

DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

13.1. Liquidação da Classe: No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.

13.1.1. Na hipótese de liquidação da Classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

13.1.2. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe, 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.

13.2. Após a partilha dos ativos, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de:

- (i) 15 (quinze) dias, a seguinte documentação:
 - (a) O termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação da Classe, quando for o caso;
 - (b) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica; e
- (ii) 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

CAPÍTULO XIV **EXERCÍCIO SOCIAL**

14.1. O exercício social da Classe se encerra no dia 30 de junho de cada ano.

CAPÍTULO XV **DAS INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E ORIGATÓRIAS**

15.1. A Administradora e o Gestor deverão prestar, na forma e dentro dos prazos estabelecidos, todas as informações obrigatórias e periódicas constantes da Resolução CVM 175, sem prejuízo do disposto nas demais disposições legais e regulatórias aplicáveis e neste Anexo.

**ESTE ANEXO É PARTE INTEGRANTE DO REGULAMENTO DO FUNDO, DELE FAZENDO
PARTE E NÃO PODENDO SER INTERPRETADO DE FORMA DISSOCIADA**