

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TERRENO QUINTAS GLOBAIS - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ Nº 50.041.467/0001-58

05/06/2025

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TERRENO QUINTAS GLOBAIS - RESPONSABILIDADE LIMITADA, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo Regulamento.

GLOSSÁRIO

1.1 Os termos e expressões utilizados no Regulamento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos nesta cláusula O, aplicáveis tanto no singular quanto no plural:

“Administradora”

BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou a sua sucessora a qualquer título.

“ANBIMA”

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

“Anexo”

Anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante do Regulamento.

“Assembleia”

Assembleia geral ou especial de Cotistas, ordinária ou extraordinária.

**“Ativos Imobiliários” ou
“Imóvel”**

Significa o imóvel situado no Município e Comarca de Atibaia – SP, bairro do Mato Dentro, com acesso pelo Km 37,5 da pista Norte da Rodovia Fernão Dias, descrito e caracterizado na Matrícula nº 90.850, do Oficial de Registro de Imóveis de Atibaia – SP, que será adquirido pelo Fundo, incluindo quaisquer direitos reais sobre tal bem imóvel.

“Ativos do Fundo”

São os Ativos Imobiliários, os Ativos Financeiros de Liquidez e Outros Títulos que compõem a carteira do Fundo, conjuntamente.

“Ativos Financeiros de Liquidez”	Ativos financeiros não relacionados a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, conforme definidos no item 6.5 do Anexo.
“Auditor Independente”	Empresa de auditoria independente credenciada na CVM, a ser selecionada pelo Administrador de comum acordo com o Gestor, dentre as seguintes: (i) Ernst & Young Auditores Independentes; (ii) KPMG Auditores Independentes; (iii) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes; (iv) Grant Thornton Auditores Independentes; ou (v) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Classe”	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
“Código ANBIMA”	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, conforme alterado.
“Cotas”	Todas as cotas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto e indistintamente.
“Cotista”	Titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas do Fundo.
“Custodiante”	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título.
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Início do Fundo”	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, independentemente da subclasse ou série.

“Demais Prestadores de Serviços”	Prestadores de serviços contratados pela Administradora e pela Gestora, em nome do Fundo, nos termos da cláusula 4ª do Anexo.
“Dia Útil”	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“Empresas de Avaliação”	As empresas de avaliação autorizadas pelo Gestor e pelo Administrador.
“Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido”	Eventos definidos no capítulo 10 do Anexo cuja ocorrência enseja a imediata verificação, pela Administradora, de se o Patrimônio Líquido está negativo.
“Fundo”	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TERRENO QUINTAS GLOBAIS - RESPONSABILIDADE LIMITADA.
“Gestora”	JIVE INVESTMENTS GESTÃO DE RECURSOS E CONSULTORIA S.A. , sociedade anônima inscrita no CNPJ sob o nº 12.600.032/0001-07, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.485, 18º andar, Torre Norte do Condomínio Centro Empresarial Mario Garnero, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários a prestar o serviço de administração de carteira de valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 20.362, de 18 de novembro de 2022.
IGPM/FGV	Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas.
“Investidores Autorizados”	Investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Outros Títulos”	Títulos e valores mobiliários que integram ou podem integrar a carteira do Fundo, conforme definidos no item a) do Anexo.
“Partes Relacionadas”	Serão consideradas partes relacionadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos

colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

“Patrimônio Líquido”	Patrimônio líquido da Classe.
“Primeira Emissão”	Primeira emissão de Cotas do Fundo, para constituição do patrimônio inicial, conforme características estabelecidas no item 8.1.2 do Anexo.
“Política de Investimento”	Política de investimento descrita na cláusula 6ª do Anexo.
“Regulamento”	O regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo e os seus suplementos.
“Resolução CVM 160”	A Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022, e suas alterações posteriores.
“Resolução CVM nº 175/22”	Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.
“SELIC”	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
“Taxa de Administração”	Remuneração devida nos termos do item 5.1 do Anexo.
“Taxa de Gestão”	Remuneração devida nos termos do item 5.3 do Anexo.
“Termo de Adesão”	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1 O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

2.2 O Fundo é constituído, inicialmente, com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de Cotas.

2.2.1 As disposições relativas à Classe encontram-se no Anexo.

PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

3.1 O funcionamento do Fundo terá início na Data de Início do Fundo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

4.1 A administração fiduciária do Fundo será realizada pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**

4.2 A gestão do Fundo será realizada pela **JIVE INVESTMENTS GESTÃO DE RECURSOS E CONSULTORIA S.A.**, sociedade anônima inscrita no CNPJ sob o nº 12.600.032/0001-07, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.485, 18º andar, Torre Norte do Condomínio Centro Empresarial Mario Garnero, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários a prestar o serviço de administração de carteira de valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 20.362, de 18 de novembro de 2022.

OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS*Obrigações da Administradora*

5.1 A Administradora, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento e na legislação e na regulamentação aplicáveis, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

5.2 Compete à Administradora, observado o disposto no Regulamento:

- (a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;
- (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (c) abrir e movimentar contas bancárias;
- (d) representar a Classe em juízo e fora dele;
- (e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado, em comum acordo com a Gestora;
- (f) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (g) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento prevista

neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos que sejam ativos financeiros e dos Ativos Financeiros de Liquidez;

(h) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

- (1)** não integram o ativo da Administradora;
- (2)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
- (3)** não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (4)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
- (5)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- (6)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

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

- (1)** a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações do fundo; e
- (2)** os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, quando for o caso;

(j) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(k) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

(l) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (i) até o término do procedimento;

(m) custear as despesas de propaganda da Classe e, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e

(n) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados pela Administradora e o andamento dos empreendimentos imobiliários (se aplicável) sob responsabilidade de tais terceiros, com o auxílio da Gestora.

5.3 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora obriga-se a:

(a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

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

(1) o registro de Cotistas;

(2) o livro de atas de Assembleias;

(3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;

(4) os pareceres do Auditor Independente; e

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

(d) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

(e) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(f) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;

(g) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do item 17.5 abaixo;

(h) observar as disposições do Regulamento;

(i) cumprir as deliberações da Assembleia; e

(j) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

5.4 A Administradora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Imóveis, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

5.5 A Gestora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos de Liquidez e Outros Ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo destes ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

5.6 A Administradora e a Gestora devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas

Obrigações da Gestora

5.7 A gestão da carteira do Fundo será realizada pela Gestora, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos Financeiros de Liquidez e Outros Ativos, conforme disposto neste Regulamento.

5.8 A Gestora detém amplos poderes para adquirir os ativos listados na Política de Investimento em nome da Classe, exceto Ativos Imobiliários, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

5.9 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora obriga-se a:

(a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

(b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(c) informar a Administradora caso ocorra a alteração de qualquer dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;

(d) providenciar, às suas expensas, a elaboração do material de divulgação da Classe;

(e) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;

- (f)** observar as disposições do Regulamento;
- (g)** cumprir as deliberações da Assembleia;
- (h)** adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (i)** praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos Financeiros de Liquidez e Outros Ativos e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- (j)** gerir individualmente a carteira dos Ativos Financeiros de Liquidez e Outros Ativos, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento;
- (k)** alienar ou, sob qualquer forma, dispor dos Ativos Financeiros de Liquidez e Outros Ativos, celebrar ou realizar qualquer acordo, transação, atos de alienação, de transferência, de constituição, de desconstituição, de substituição ou de liberação de quaisquer garantias, no todo ou em parte, relacionados aos ativos integrantes da carteira do Fundo, sempre em observância a Política de Investimento;
- (l)** monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (m)** sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
- (n)** monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (o)** definir a alocação dos recursos de titularidade do Fundo em Ativos Financeiros de Liquidez e Outros Ativos, sempre em observância a Política de Investimento definida neste Regulamento;
- (p)** exercer, em nome do Fundo, todos os direitos inerentes aos Ativos Financeiros de Liquidez e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, inclusive o de ação, recursos e exceções; e
- (q)** transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora.

Vedações

5.10 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo:

- (a)** receber depósito em conta corrente;

- (b)** contrair ou efetuar empréstimos;
- (c)** prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe;
- (d)** vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;
- (e)** garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (f)** utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e
- (g)** praticar qualquer ato de liberalidade.

5.11 Adicionalmente ao previsto no item acima, é vedado à Gestora, utilizando recursos da Classe:

- (a)** conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (b)** aplicar no exterior recursos captados no País;
- (c)** ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(1)** a Classe e a Administradora, Gestora ou Consultora Especializada; **(2)** a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; **(3)** a Classe e o representante de cotistas; e **(4)** a Classe e o empreendedor;
- (d)** constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
- (e)** realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (f)** realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (g)** realizar operações com derivativos.

5.11.1 A vedação prevista no item (d), acima, não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

5.11.2 O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

5.12 Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

5.13 É vedado à Gestora e à consultoria especializada receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão ou, no caso da Consultoria Especializada, na sugestão de investimento.

5.14 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, Gestora ou Consultora Especializada dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia.

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

(a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou Consultora Especializada ou de pessoas a elas ligadas;

(b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora ou Consultora Especializada ou pessoas a elas ligadas;

(c) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou Consultora Especializada uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(d) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e

(e) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora ou Consultora Especializada ou pessoas a elas ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

5.14.2 Consideram-se pessoas ligadas:

(a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, Gestora ou Consultora Especializada, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, Gestora ou Consultora Especializada, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, Gestora ou Consultora Especializada, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos (a) e (b), acima.

5.14.3 Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou à Consultoria especializada.

Responsabilidades

5.15 A Administradora, a Gestora e os Demais Prestadores de Serviços responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os Demais Prestadores de Serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e da cláusula 4ª do Anexo.

5.15.1 Para fins do item 5.15 acima, a aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas **(a)** na Resolução CVM nº 175/22 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(b)** no Regulamento, incluindo o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices; e **(c)** nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

6.1 A Administradora e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação da Assembleia; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, no caso da Administradora, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da Gestora.

6.1.1 Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, observado o disposto no item 11.3.1 abaixo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia.

6.2 No caso de renúncia do Prestador de Serviço Essencial, este deverá enviar, com antecedência de 180 (cento e oitenta) dias uma notificação aos Cotistas, se o renunciante for o Administrador e, caso o Gestor, a notificação será direcionada ao Administrador que, por sua vez, deverá convocar no, no mesmo ato, Assembleia prevista no item 6.2 acima.

6.3 Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

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

6.3.2 No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que:

(a) a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até que seja efetivamente substituída, observado o prazo estabelecido acima; e

(b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de Ativos do Fundo, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

6.3.3 Aplica-se o disposto no item 6.3.2 (b), acima, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

6.3.4 No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de que trata o item 6.2 acima.

6.3.5 Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista no item 6.2 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

6.3.6 Nas hipóteses referidas no item 6.3.2, acima, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

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

6.3.8 Caso a nova instituição administradora nomeada nos termos deste Capítulo não substitua a Administradora dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, tal hipótese também será considerada um evento de liquidação para os fins deste Regulamento.

6.4 Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, 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 do Fundo.

6.5 Caso a Assembleia referida no item 6.2 acima aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

6.5.1 Se **(a)** a Assembleia prevista no item 6.5, acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou **(b)** tiver decorrido o prazo estabelecido no item 6.3.2, acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

6.6 Se a Assembleia não eleger nova Administradora 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 deve nomear uma instituição para processar a liquidação do fundo.

6.7 O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, **(a)** colocar à disposição do seu substituto, em até 10 (dez) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e **(b)** prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

6.8 Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia para deliberar sobre **(a)** a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou **(b)** a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

6.9 No caso de renúncia da Administradora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

6.10 Especificamente à substituição da Gestora, esta poderá ser substituída por Assembleia com ou sem Justa Causa.

6.10.1 Na hipótese de destituição da Gestora, sem a ocorrência de um evento de Justa Causa (conforme abaixo definido), a Gestora fará jus, além do pagamento de sua parcela da Taxa de Gestão até a data da efetiva cessação dos serviços, a uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo. Tal remuneração será correspondente a 24 (vinte e quatro) meses do valor da Taxa de Gestão.

6.10.2 Para os fins deste Regulamento, considerar-se-á “Justa Causa”, (i) uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Gestor no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; (ii) qualquer decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente contra o Gestor apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (iii) decisão, seja (a) judicial irrecorrível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecorrível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o Gestor relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo; (iv) impedimento do Gestor de exercer atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro que não seja sanada no prazo de 60 (sessenta) dias; (v) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (vi) pedido de recuperação judicial, extrajudicial e decretação de falência do Gestor.

6.10.3 Na hipótese de destituição do Gestor pela Assembleia Geral sem a ocorrência de um evento de Justa Causa, o Fundo deverá enviar notificação prévia ao Gestor com 180 (cento e oitenta) dias de antecedência da data da efetiva destituição, sendo que, até essa data, o Gestor continuará exercendo suas funções e continuará sendo devida a sua remuneração.

DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

7.1. A contratação dos Demais Prestadores de Serviços, pela Administradora e/ou pela Gestora observará o disposto no Anexo referente à Classe.

ENCARGOS

8.1 Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (a)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;
- (b)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/22;
- (c)** despesas com correspondências de interesse do Fundo e da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (d)** honorários e despesas do Auditor Independente;
- (e)** emolumentos e comissões pagas por operações da carteira da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis;
- (f)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra da execução de garantia ou de acordo com um devedor;
- (g)** honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas incorridos em defesa dos interesses do Fundo e da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos integrantes da carteira da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços do Fundo ou da Classe no exercício de suas respectivas funções;
- (i)** despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- (j)** despesas com a realização da Assembleia;
- (k)** despesas inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação da Classe;
- (l)** despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os ativos integrantes da carteira da Classe;

- (m)** despesas com o fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira da Classe;
- (n)** despesas inerentes à distribuição primária das Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado, se aplicável;
- (o)** Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- (p)** Taxa de Performance, se houver;
- (q)** montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, na Taxa de Gestão ou na Taxa de Performance, nos termos do artigo 99 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (r)** a Taxa Máxima de Distribuição, se houver;
- (s)** despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
- (t)** despesas com a contratação da Agência Classificadora de Risco, se houver;
- (u)** honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades:
 - (1)** consultoria especializada;
 - (2)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
 - (3)** formador de mercado para as Cotas.
- (v)** Taxa de Custódia devida ao Custodiante;
- (w)** gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (x)** gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do fundo;
- (y)** taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e
- (z)** honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de Cotistas, conforme previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

8.1.1 Qualquer despesa não prevista no item 8.1 acima como um encargo do Fundo ou da Classe deverá correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

8.2 Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DA CLASSE, DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DAS COTAS

9.1 A apuração do valor dos Ativos do Fundo é de responsabilidade da Administradora, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente.

9.1.1 O critério de apreçamento dos Outros Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante, observada a regulamentação aplicável.

9.2 No caso de Imóveis, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela Administradora ou por outra empresa especializada.

9.3 As provisões e as perdas relativas aos Ativos integrantes da carteira da Classe serão calculadas pela Administradora, de acordo com a regulamentação vigente.

9.4 O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos, dos Imóveis e dos Ativos Financeiros de Liquidez do Fundo, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável.

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

10.1 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, conforme orientações a serem encaminhadas pela Gestora, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

10.2 No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 5.2(h), acima, deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

10.3 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

10.4 O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

11.1 Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente **(a)** suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; **(b)** comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos ; e **(c)** divulgará fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo.

11.1.1 Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, *caput*, II, “a”, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e **(b)** convocar a Assembleia, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo.

11.1.2 Se, após a adoção das medidas previstas no item 11.1 acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item 11.1.1 acima será facultativa.

11.1.3 Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 11.1.1(b) acima, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta cláusula O, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

11.1.4 Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de que trata o item 11.1.1(b), acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, a Assembleia deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item 11.1.5 abaixo.

11.1.5 Na Assembleia prevista no item 11.1.1(b) acima, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22: **(a)** o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; **(b)** a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; **(c)** a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes

a serem honradas pela Classe; e **(d)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

11.1.6 A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia mencionada no item 11.1.1(b) acima, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia, desde que prevista na convocação da Assembleia ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

11.1.7 Se a Assembleia de que trata o item 11.1.1(b) acima não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas referidas no item 11.1.5 acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

11.2 A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

11.3 Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo.

11.3.1 Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora conforme o item 6.1.1 acima, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

11.4 Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá **(a)** divulgar fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo; e **(b)** efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

ASSEMBLEIA

12.1 É de competência privativa da Assembleia:

- (a)** deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo;
- (b)** deliberar sobre a substituição da Administradora ou do Custodiante;
- (c)** deliberar sobre a destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa ou com Justa Causa, e escolha de seu respectivo substituto
- (d)** aprovar a emissão de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;

- (e)** deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;
- (f)** alterar o Regulamento, exceto nas demais hipóteses previstas neste item 12.1;
- (g)** deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo;
- (h)** deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e as demais alternativas previstas no item 11.1.5 acima;
- (i)** deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (j)** deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (k)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (l)** eleição e destituição de representante dos Cotistas, nos termos desde Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (m)** 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, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e
- (n)** alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão; e
- (o)** deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, Gestora, Consultora Especializada ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado;
- (p)** alteração na política de investimento constante deste Regulamento;
- (q)** deliberação sobre eventual isenção de responsabilidade da Gestora e/ou da Administradora;
- (r)** alteração do prazo de duração do Fundo;
- (s)** operações com Partes Relacionadas;
- (t)** aquisição de Ativos Imobiliários ou Outros Ativos adicionais.

12.1.1 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia, nas seguintes hipóteses: **(a)** necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências da CVM, da entidade administradora do mercado

organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; **(b)** necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou **(c)** redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão.

12.1.2 As alterações referidas nos itens 12.1.1(a) e (b) acima deverão ser comunicadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da sua implementação. A alteração referida no item 12.1.1(c) acima deverá ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

12.2 A convocação da Assembleia deverá ser feita pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento.

12.3 Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante ou os Cotistas titulares de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas em circulação ou, ainda, o representante de Cotistas, poderão, a qualquer tempo, requerer a convocação da Assembleia para deliberar sobre ordem do dia de interesse da Classe ou da comunhão de Cotistas.

12.3.1 O pedido de convocação da Assembleia pela Gestora, pelo Custodiante, pelos Cotistas ou pelo representante de Cotistas será dirigido à Administradora, que, por sua vez, deverá convocar a Assembleia, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do seu recebimento. A convocação e a realização da Assembleia serão custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário.

12.3.2 A convocação da Assembleia deverá ser encaminhada pela Administradora a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da Administradora, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

12.3.3 Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto no item 12.17 abaixo. A convocação da Assembleia deverá enumerar expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam da aprovação da Assembleia.

12.4 A primeira convocação da Assembleia deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

12.4.1 Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (e-mail), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

12.4.2 Para efeito do disposto item acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência

de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no item 12.4 acima.

12.5 A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

12.6 A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias:

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;
- (b) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

12.6.1 Nas Assembleias ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, da mesma norma devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

12.6.2 Sempre que a Assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o *caput* incluem:

- (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

12.7 Por ocasião da Assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

12.7.1 O pedido de que trata o *caput* deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia ordinária.

12.7.2 O percentual de que trata o *caput* deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

12.7.3 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos no item 12.6, acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 24.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

12.7.4 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 24.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 12.7.1, acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

12.8 A Assembleia Geral de Cotistas se instalará em primeira convocação, com a presença de Cotistas que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Cotas subscritas, e, em segunda convocação, com pelo menos um Cotista. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Regulamento, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

12.9 Todas as decisões em Assembleia deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, 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 no item 12.10 e 12.10.1 abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia.

12.10 Observado o previsto na regulamentação aplicável e o item 12.10.1 abaixo, as matérias submetidas à deliberação dos Cotistas deverão ser aprovadas pelos votos favoráveis dos titulares de, no mínimo, (i) 90% (noventa por cento) das Cotas presentes à respectiva Assembleia Geral para as matérias relacionadas nos itens “(D)” “(E)”, “(F)”, “(N)”, “(P)”, “(Q)”, “(S)” e “(T)” do item 12.1 acima, observado ainda os itens “a” e “b” do item 12.10.1 abaixo quando aplicável, e (ii) 50% (cinquenta por cento) das Cotas presentes à Assembleia Geral para as demais matérias elencadas acima, ou quórum maior se exigido pela regulamentação aplicável e/ou neste Regulamento..

12.10.1 As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (B), (C), (K) e (M) do item 12.10 acima dependerão de aprovação por, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Cotas presentes à Assembleia Geral de Cotistas, desde que por Cotas que representem:

- (a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (b)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

12.10.2 Os percentuais de que tratam os itens 12.10, e 12.10.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de

Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

12.11 O pedido de representação em Assembleia, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os cotistas.

12.12 É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no item 12.11(a), acima.

12.12.1 Ao receber a solicitação de que trata o *caput*, a Administradora deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

12.12.2 Nas hipóteses do *caput*, a Administradora pode exigir:

- (a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

12.12.3 É vedado à Administradora do Fundo:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 12.12, acima;
- (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 12.12.2, acima.

12.13 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pela Classe afetada.

12.14 O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da respectiva Classe.

12.15 Somente poderão votar na Assembleia, os Cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia, bem como os seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

12.16 Ressalvado o disposto nos itens abaixo, não poderão votar na Assembleia **(a)** os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; **(b)** os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; **(c)** as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação; ou **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

12.16.1 A vedação de que trata o item 12.16 acima não se aplicará quando **(a)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens 12.16(a) a (e) acima; ou **(b)** houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora.

12.16.2 A vedação de que trata o item 12.16 acima também não se aplicará quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

12.16.3 O Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotistas, não terão direito a voto.

12.16.4 Previamente ao início das deliberações, cabe ao cotista de que trata o item 12.16 (d), acima, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

12.17 A Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente eletrônico, de acordo com o que for informado aos Cotistas na convocação. Nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia seja realizada de modo parcialmente eletrônico.

12.17.1 A Administradora deverá tomar as medidas para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que deverão ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação dos Cotistas.

12.17.2 Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora imediatamente antes da realização da Assembleia.

12.18 As deliberações da Assembleia poderão, ainda, ser tomadas por meio de processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

12.18.1 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, nos termos da cláusula 12 do Anexo, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

12.18.2 Os Cotistas terão, no mínimo, 30 (trinta) dias para se manifestar no âmbito da consulta formal.

12.19 O resumo das decisões da Assembleia deverá ser disponibilizado aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da data da sua realização.

12.20 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM nº 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

12.21 Aplicam-se à assembleia especial de cotistas, quando houver, às disposições previstas neste Capítulo XII do Regulamento quanto às assembleias gerais de cotistas.

REPRESENTANTE DOS COTISTAS

13.1 A Assembleia pode eleger até 2 (dois) representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

13.1.1 A eleição dos representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

13.1.2 Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas devem ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima

Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

13.1.3 A função de representante dos cotistas é indelegável.

13.2 Somente pode exercer a função de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (a) ser Cotista;
- (b) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (c) não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) não estar em conflito de interesses com a Classe; e
- (f) 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.

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

13.3 Compete aos representantes dos Cotistas exclusivamente:

- (a) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (b) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia relativas à:
 - (1) emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
 - (2) transformação, incorporação, fusão ou cisão;

(3) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;

(4) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;

(5) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;

(6) elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(i)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(ii)** indicação da quantidade de cotas de emissão da Classe detida por cada um dos representantes de cotistas; **(iii)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; **(iv)** opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia; e **(v)** exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

13.4 A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata o item 13.3(b)(6)(iv), acima.

13.5 O representante de Cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

13.6 Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata o item 13.3(b)(6)(iv), acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 38 do Anexo Normativo III à referida Resolução.

13.7 O representante de Cotistas deve comparecer às Assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

13.7.1 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

13.8 O representante de cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas.

13.8.1 O representante de Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

14.1 As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe deverão ser divulgadas nas páginas da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis para os Cotistas.

14.1.1 A Administradora deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput*, enviar as informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.2 A Administradora será obrigada a divulgar, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira da Classe. A Gestora e os Demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente a Administradora sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

14.2.1 Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, alienar ou manter as Cotas.

14.2.2 Qualquer fato relevante deverá ser **(a)** comunicado a todos os Cotistas; **(b)** informado à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(c)** divulgado na página da CVM na rede mundial de computadores; e **(d)** mantido nas páginas da Administradora, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

14.2.3 São exemplos de fatos potencialmente relevantes **(a)** a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas; **(b)** observado o disposto no Anexo, a contratação de formador de mercado e o término da prestação de tal serviço; **(c)** observado o disposto no Anexo, a contratação da Agência Classificadora de Risco e o término da prestação de tal serviço; **(d)** observado o disposto no Anexo, a mudança na classificação de risco atribuída às Cotas, se houver; **(e)** a substituição da Administradora ou da Gestora; **(f)** a fusão, a incorporação, a cisão ou a transformação da Classe; **(g)** a alteração do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(h)** o cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; **(i)** a emissão de novas Cotas; **(j)** o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe; **(k)** a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; **(l)** o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; **(m)** propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e **(n)** a venda ou locação dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

14.3 Ressalvado o disposto no item 14.3.1, abaixo, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

14.3.1 A Administradora fica obrigada a divulgar imediatamente fato relevante na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

14.4 A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM nº 175/22;
- (b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM nº 175/22;
- (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
- (1) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
- (2) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22;
- (d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia; e
- (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia.

14.4.1 A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K, mencionado no item (c)(2), acima, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

14.5 A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:

- (a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia extraordinária;
- (c) fatos relevantes;

(d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da referida norma, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;

(e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia extraordinária; e

(f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

14.6 No caso de Classes não listadas em mercado organizado de valores mobiliários e que sejam, cumulativamente, exclusivas, dedicadas exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantenha vínculo familiar ou societário familiar, a divulgação das avaliações de que trata o item 14.5(d), acima, é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas quando requeridas.

14.7 As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser elaboradas e divulgadas de acordo com as regras específicas editadas pela CVM.

14.7.1 O Fundo terá escrituração contábil própria.

14.7.2 O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, encerrando-se em junho de cada ano.

14.7.3 As demonstrações contábeis do Fundo serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

15.1 A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.

15.2 A Gestora exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

15.3 A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

15.4 A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de voto orienta as decisões da Gestora em assembleias de detentores de outros ativos de titularidade da Classe que confirmam a esta o direito de voto.

15.5 A versão integral da política de voto da Gestora encontra-se disponível em sua página eletrônica: <https://www.jiveinvestments.com/compliance>.

15.6 A Gestora, mesmo quando não exigido a participar de determinada assembleia, nos termos de sua política de voto, acompanhará todas as pautas das assembleias gerais de ativos financeiros dos quais detenha participação e caso considere, a seu exclusivo critério, relevante o tema a ser discutido e votado, a Gestora poderá comparecer e exercer o direito de voto.

TRIBUTAÇÃO

16.1 Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará 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 em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, a Administradora envidará melhores esforços para que **(a)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(b)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

16.2 Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que **(a)** o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(b)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(c)** um conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação aplicável, não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas Cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(d)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

16.2.1 Para efeito do disposto no item 16.2 acima, consideram-se pessoas ligadas ao Cotista:

- (1)** pessoa física:
- (a)** os seus parentes até o segundo grau; e
- (b)** a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau; e

(2) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

16.3 A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1 Não será realizada a integralização ou a amortização das Cotas em dias que não sejam Dias Úteis.

17.2 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

17.3 Todas as obrigações previstas no Regulamento, inclusive obrigações de pagamento, cuja data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil serão cumpridas no Dia Útil imediatamente subsequente, não havendo direito por parte dos Cotistas a qualquer acréscimo.

17.4 Todos os prazos previstos no Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

17.5 A Administradora disponibiliza o serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, por meio do telefone 0800- 7750500, do e-mail pci@bancodaycoval.com.br e do endereço físico: Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

FORO

18.1 Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

**ANEXO – CLASSE ÚNICA DE COTAS DO
REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
TERRENO QUINTAS GLOBAIS - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Terreno Quintas Globais - Responsabilidade Limitada.

Os termos e expressões utilizados no presente Anexo, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos na cláusula 0 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

1.1 A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

1.2 A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva subclasse ou série ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos da cláusula 9 do presente Anexo.

2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

2.1 A Classe terá prazo de duração indeterminado.

3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

3.1 As Cotas serão destinadas exclusivamente aos Investidores Autorizados.

4. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome do Fundo

4.1 A Administradora deverá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (a)** tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- (b)** escrituração das Cotas; e
- (c)** auditoria independente.

4.2 A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

- a) distribuição primária de cotas;
- b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- d) formador de mercado para as Cotas, observado, se for o caso, o disposto no item 12.1(o), acima.

4.2.1 Os serviços mencionados nos itens 4.2(b) a 7.2(d), acima, são de contratação facultativa. Os serviços mencionados nos itens 4.1(a) e 4.1(b), acima, são obrigatórios, devendo ser prestados diretamente pela Administradora, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, sem prejuízo da responsabilidade da Administradora e da responsabilidade do seu diretor responsável nomeado nos termos da regulamentação aplicável.

4.2.2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis, conforme mencionado no item 4.2(c), acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

4.2.3 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 mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

4.2.4 Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome do Fundo, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

4.3 A Gestora poderá contratar, em nome de cada Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (a)** intermediação de operações para a carteira da Classe;
- (b)** classificação de risco das Cotas; e

(c) cogestão da carteira da Classe.

4.3.1 A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome de cada Fundo, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

5. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO, TAXA DE PERFORMANCE, TAXA MÁXIMA DE DISTRIBUIÇÃO E OUTRAS TAXAS, CONFORME APLICÁVEL

5.1 Será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Ativos Imobiliários, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, correspondente ao percentual de 0,08% (zero vírgula zero oito por cento), com mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

5.2 Será devida pela Classe ao Custodiante uma Taxa de Custódia pela prestação dos serviços de custódia de Ativos Financeiros, correspondente ao percentual de 0,04% a.a. (zero vírgula zero quatro por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

5.3 Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, a Classe pagará à Gestora a Taxa de Gestão, equivalente a valor mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir do início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

5.4 A Taxa de Administração, a Taxa de Custódia e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil e pagas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços.

5.5 A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

5.6 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio da Classe.

5.7 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreendem as taxas de administração e de gestão das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a política de investimento descrita no presente Anexo. Para fins deste item 5.7, não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam **(a)** admitidas à negociação em mercado organizado; e **(b)** emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

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

5.9 O Fundo não terá taxa de ingresso, taxa de performance e/ou taxa de saída.

6. OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1 A Classe tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos do seu Patrimônio Líquido em Ativos Imobiliários não residenciais e dos Outros Ativos, observada a política de investimento da Classe.

6.2 A Classe poderá adquirir:

I. Ativos Imobiliários, residenciais ou não residenciais; e

II. Outros Ativos, quais sejam:

a) 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 ao Fundo;

b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente;

c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como Política de Investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

d) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

- f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário 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;
- g) letras hipotecárias;
- h) letras de crédito imobiliário; e
- i) letras imobiliárias garantidas.

6.3 A Classe deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas, aluguéis, bem como ganho de capital, mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

- I. a compra e venda de Ativos Imobiliários e/ou direitos reais sobre Ativos Imobiliários, e Outros Ativos; e
- II. administração de Ativos Imobiliários e o respectivo recebimento de aluguéis dos Ativos Imobiliários.

6.3.1 Os imóveis poderão ser adquiridos à vista ou a prazo, de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis.

6.3.2 A Classe poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Ativos Imobiliários, os quais poderão estar gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

6.3.3 O Gestor pode reinvestir os recursos oriundos da venda de qualquer Ativo Imobiliário ou Outros Ativos pelo Fundo, desde que aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

6.4 A rentabilidade dos investimentos efetuados pelos Cotistas se dará mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários da Classe, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira da Classe, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

6.5 Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras constante do prospecto, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deve ser aplicada nos seguintes ativos conforme decisão do Gestor, em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa (“**Ativos Financeiros de Liquidez**”).

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

6.6 O Fundo poderá adquirir Outros Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, observado o limite máximo de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido, nos termos da regulamentação aplicável.

6.7 O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

6.8 O Fundo não poderá realizar operações em mercado de derivativos.

6.8.1 Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- a)** não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- b)** não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- c)** não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

6.9 Caberá à Gestora, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora neste Regulamento e na legislação em vigor.

6.10 Além das hipóteses de conflito de interesses previstas na legislação e salvo mediante aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos da Classe em investimentos nos quais participem:

- a)** o Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;
- b)** o Administrador, o Gestor, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Ativos Imobiliário; ou

c) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

6.11 O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM nº 175/22, observado que estes não serão aplicáveis enquanto o público-alvo do Fundo for destinado a apenas investidores profissionais.

6.11.1 Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará Assembleia, sendo que, caso a Assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a Gestora poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma do subitem 6.11.2, abaixo.

6.11.2 Caso a Gestora e a Administradora não encontrem Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, a Gestora deverá informar à Administradora a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

6.12 Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista neste Anexo, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. É recomendada aos investidores a leitura atenta dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme descritos na cláusula 7ª do presente Anexo.

6.13 O investimento nas Cotas não conta com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

6.14 A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de voto orienta as decisões da Gestora em assembleias de detentores de outros ativos de titularidade da Classe que confirmam a esta o direito de voto.

6.15 A versão integral da política de voto da Gestora encontra-se disponível em sua página eletrônica: <https://www.jiveinvestments.com/compliance>.

6.16 A Gestora, mesmo quando não exigido a participar de determinada assembleia, nos termos de sua política de voto, acompanhará todas as pautas das assembleias gerais de ativos financeiros dos quais detenha participação e caso considere, a seu exclusivo critério, relevante o tema a ser discutido e votado, a Gestora poderá comparecer e exercer o direito de voto.

7. FATORES DE RISCO

7.1 O investimento nas Cotas apresenta riscos, especificamente aqueles indicados nesta cláusula 7. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos, dos Imóveis e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.

7.1.1 Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento.

7.2 *Patrimônio Líquido negativo.* As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

7.3 *Risco de Desenquadramento para Fins Tributários:* Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e neste Regulamento; e/ou o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo e/ou Classe continuarão a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

7.4 *Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização* – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado

de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

7.5 *Risco de Crédito* – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e/ou Outros Ativos, a título de locação ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

7.6 *Riscos de Liquidez* – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

7.7 *Risco do Fundo ser genérico* - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

7.8 *Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo* - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Administrador ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

7.9 *Risco tributário* – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível

(Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

7.10 *Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação* - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

7.11 *Risco de concentração da carteira do Fundo* – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis ou até mesmo um único imóvel, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou locação dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre locados ou alienados.

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

7.13 *Risco de desapropriação* – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

7.14 *Risco de sinistro* - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

7.15 *Riscos de despesas extraordinárias* – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos 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 e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

7.16 *Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas* - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

7.17 *Riscos relativos à aquisição dos imóveis* – O Fundo pode adquirir Ativos Alvo que contenham ônus, inclusive gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza. Tais ônus poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre os respectivos Ativos Alvo e gerar contingências negativas, inclusive as de natureza pecuniária ou não-pecuniárias, para os próprios fundos, ou de natureza criminal, para os prestadores de serviços do Fundo ou os sócios e administradores de tais prestadores de serviços. Dessa forma, o Fundo pode ser demandado a desembolsar recursos em razão destas contingências, além de não haver garantia de que o Fundo poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos referidos Ativos Alvo. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas.

7.18 *Risco de responsabilidade objetiva por questões dos imóveis e dívidas que acompanham os imóveis* - De acordo com a legislação brasileira, certas obrigações relacionadas a bens imóveis têm natureza real sendo, em decorrência disso, transmitidas ao sucessor dos bens imóveis. Entre tais obrigações, incluem-se as de natureza ambiental e de natureza tributária.

Tendo em vista a possibilidade de investimento em Ativos Alvo localizados em qualquer parte do território nacional, eventuais contingências ambientais, ainda que decorrentes de fatos ocorridos antes da aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo, podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, tendo em vista a caracterização de obrigações relativas a danos ambientais como obrigações que são transmitidas aos sucessores.

Da mesma forma, pode o Fundo ser responsabilizado por obrigações tributárias, como aquelas relacionadas ao IPTU, ao ITR e às taxas condominiais, conforme o caso, decorrentes de fatos ocorridos em momento anterior à aquisição dos Ativos Alvo.

Desse modo, o Fundo poderá ser responsabilizado por obrigações inadimplidas pelos antigos proprietários dos Ativos Alvo, respondendo objetivamente pelo passivo em questão, inclusive perante o Judiciário e autoridades administrativas, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

7.19 *Propriedade das Cotas e não dos imóveis* – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

7.20 *Riscos atrelados aos imóveis* – A Gestora e a Administradora desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos investidos pelo Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser realizada auditoria prévia dos imóveis e, portanto, pode não ser possível identificar ônus ou irregularidades em tais imóveis, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Ademais, os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo podem apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a eles imputadas, na qualidade de proprietário dos referidos imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos seus Cotistas.

7.21 *Riscos de Fraude e Evicção* - A transferência dos Ativos Alvo para a carteira do Fundo pode ser contestada por credores do vendedor do Ativo Alvo se, em razão da venda do Ativo Alvo, o vendedor tornar-se insolvente de forma a não conseguir honrar suas dívidas perante tais credores. Nessas hipóteses tais credores poderiam pleitear o reconhecimento de fraude contra credores ou fraude à execução com o objetivo de anular a transferência do Ativo Alvo. Adicionalmente, a transferência de um Ativo Alvo pode envolver o risco de evicção, se houver terceiros com direitos reais sobre o Ativo Alvo que possam impedir sua transferência. Também nessas hipóteses a transferência do Ativo Alvo pode ser anulada por tais terceiros. Portanto, se houver fraude contra credores ou à execução ou evicção nas transferências anteriores do Imóvel, ou na transferência do Ativo Alvo ao Fundo ou do Fundo para um terceiro, tais transferências poderiam ser contestadas em juízo pelo prazo decadencial previsto na regulamentação aplicável, contados da data o registro da venda do Ativo Alvo no órgão competente.

7.22 Risco de Patrimônio Líquido Negativo e Limitação de Responsabilidade dos Cotistas. Na medida em que o valor do patrimônio líquido do Fundo seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações do Fundo, a insolvência do Fundo poderá ser requerida judicialmente (i) por quaisquer credores do Fundo, (ii) por deliberação da Assembleia de Cotistas, nos termos deste Regulamento, ou (iii) pela CVM. Os prestadores de serviço do Fundo, em especial a Administradora e a Gestora, não respondem por obrigações legais e contratuais assumidas pelo Fundo, tampouco por eventual patrimônio negativo decorrente dos investimentos realizados pelo Fundo. 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 o Fundo tenha patrimônio líquido negativo, e a responsabilidade limitada dos Cotistas seja questionada em juízo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais ao Fundo para fazer frente ao patrimônio negativo, em valor superior ao valor das cotas de emissão do Fundo por eles detidas.

7.23 Eventos de Nível Pandêmico. A Organização Mundial de Saúde declarou a pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19), em 11 de março de 2020, e, em 23 de julho de 2022, o surto de varíola de macaco (hMPXV: Human Monkeypox Virus - sigla em inglês) como uma emergência de preocupação internacional. Para conter o avanço destas e outras doenças transmissíveis, reconhecidas, ou ainda não conhecidas, pela Organização Mundial de Saúde, governos ao redor do mundo, inclusive no Brasil, adotaram ou poderão adotar, em níveis diferentes, medidas que incluem restrição, total ou parcialmente, à circulação de pessoas, bens e serviços (públicos e privados, inclusive jurisdicionais, com limitação da atividade forense e suspensão de prazos processuais, e serviços relativos a cartórios de notas, títulos e documentos e registro de imóveis), bem como ao desenvolvimento de determinadas atividades econômicas, inclusive fechamento de determinados estabelecimentos privados e repartições públicas. Adicionalmente, os governos poderão intervir ativamente em suas políticas econômicas, inclusive por meio de regulações e disponibilidade de liquidez, em resposta aos impactos econômicos derivados do avanço das referidas doenças.

Esses eventos, assim como possíveis futuros eventos pandêmicos, tiveram ou poderão ter efeito negativo e significativo sobre a economia mundial e, em especial, o Brasil. Eventual recrudescimento do número de infecções e/ou de eventos com maior gravidade, inclusive falecimento, poderá causar, ainda, efeitos negativos, que incluem ou podem incluir: (i) redução no nível de atividade econômica; (ii) desvalorização cambial; (iii) aumento do déficit fiscal e redução da capacidade da Administração Pública de realizar investimentos, realizar pagamentos e contratar serviços ou adquirir bens; (iv) diminuição da liquidez disponível no mercado internacional e/ou brasileiro; e (v) atrasos em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos, sobretudo aqueles que não são eletrônicos. Em cenários de propagação de doenças transmissíveis a nível global, é possível haver, como houve com o Coronavírus (COVID-19), redução ou inexistência de demanda pelos ativos investidos direta ou indiretamente pela Classe Única e/ou pelo Fundo, nos respectivos mercados, devido à iliquidez que lhes é característica, da ausência de mercados organizados para sua negociação ou precificação e/ou de outras condições específicas.

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, que foram adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais

e/ou administrativas no contexto do COVID-19, poderão voltar a ser novamente adotados para esta e outras doenças, terão o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos do inadimplemento ou as condições originais de determinados negócios jurídicos, com frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizeram jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados.

Em decorrência dos impactos causados por estas doenças nos mercados globais, em particular no Brasil, é possível que as contrapartes dos ativos investidos direta ou indiretamente pela Classe Única e/ou pelo Fundo venham a alegar a ocorrência de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, ou eventos com efeito similar, com o objetivo de suspender, eliminar, prorrogar ou modificar suas prestações, ou mitigar os efeitos de mora e inadimplemento, inclusive a cobrança de encargos contratuais, em face do Fundo. Se esta alegação for aceita, total ou parcialmente, por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, o Fundo poderá sofrer alterações no conteúdo, prazo ou exigibilidade, das prestações contratadas a que fizer jus no âmbito dos ativos, em comparação com o prazo, o preço e as condições originalmente contratados, ou mesmo a extinção destas prestações, com impacto significativo e adverso na estratégia do Fundo e, consequentemente, no investimento dos Cotistas.

Finalmente, tais situações podem exigir dos governos o deslocamento de recursos para a contenção dos impactos causados pelas doenças em questão ou por novas doenças ainda não conhecidas, com aumento do substancial do déficit fiscal, do risco de crédito dos integrantes da Administração Pública, direta ou indireta, e da sua capacidade de realizar investimentos programados, planejar novos, efetuar pagamentos e contratar serviços ou adquirir bens, cujos efeitos são observados até a presente data. Este deslocamento de recursos poderá novamente ocorrer em eventual recrudescimento do número de infecções e/ou de eventos com maior gravidade. Considerando que estes integrantes da Administração Pública são devedores dos precatórios e pré-precatórios, que fazem parte da estratégia de investimento do Fundo, há o risco de os seguintes eventos novamente ocorrerem, de forma similar ou até mais gravosa que a dos efeitos sentidos em 2020, 2021 e até a presente data no caso do COVID-19: (i) iniciativas legislativas no sentido de suspender, prorrogar, criar parcelamentos obrigatórios ou limitar o pagamento anual de precatórios e pré-precatórios; e/ou (ii) haver aumento de inadimplência ou do prazo para pagamento dos valores a que o Fundo fizer jus, sobretudo para fazer frente a desembolsos exigidos para conter os impactos destas doenças ou de doenças ainda não conhecidas que, futuramente, sejam descobertas, hipótese em que o Fundo poderá ver limitados os recursos jurídicos para a cobrança e recebimento dos precatórios e pré-precatórios, afetando negativamente a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

7.24 *Demais Riscos* – O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos Ativos integrantes do Patrimônio Líquido, alteração na política econômica e decisões judiciais.

8. COTAS

Características gerais das Cotas

8.1 As Cotas do Fundo (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio, (iii) não são resgatáveis e (iv) terão forma escritural e nominativa.

8.1.1 A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições da cláusula o da parte geral do Regulamento.

8.1.2 As Cotas de cada emissão do Fundo somente poderão ser resgatadas no encerramento do Fundo, não podendo o Cotista requerer o resgate antecipado de suas Cotas.

8.1.3 A cada Cota corresponde um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

8.1.4 Todas as Cotas assegurarão iguais direitos e obrigações aos Cotistas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, observado o disposto neste Regulamento, sendo certo que, os pagamentos de proventos (rendimentos e amortização) realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

8.2 As Cotas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

a) valor unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (um mil reais) na data da 1ª emissão de Cotas, sendo que as Cotas emitidas posteriormente terão seu valor unitário de emissão calculado com base na alínea abaixo;

b) valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento; e

c) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais de Cotistas, sendo que a cada Cota corresponderá 1 (um) voto.

8.3 O patrimônio inicial estimado do Fundo era de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), divididos em 30.000 (trinta mil) Cotas, no entanto, foram emitidas no

âmbito da primeira emissão de cotas do Fundo, 30.536.522 (trinta milhões, quinhentos e trinta e seis mil, quinhentos e vinte e duas) Cotas de série única, de classe única, totalizando R\$ 30.536.522 (trinta milhões, quinhentos e trinta e seis mil, quinhentos e vinte e dois reais).

8.3.1. As Cotas emitidas pelo Fundo correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. As Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

8.4 No âmbito da primeira emissão de Cotas do Fundo não havia limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo.

8.5 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo, e, adicionalmente, com relação as Cotas que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, será expedido extrato em nome do referido Cotista, que servirá como comprovante de titularidade das Cotas.

8.6 O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será Patrimônio Líquido contábil dividido pelo número de Cotas.

8.7 Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

8.7.1 Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 14h30min (quatorze horas e trinta minutos), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

8.8 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas de qualquer classe por proposta do Administrador, mediante aprovação pelos titulares de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Cotas presentes à Assembleia Geral, salvo se quórum maior for exigido pela regulamentação aplicável.

8.8.1 O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado pelo Administrador e pelos titulares de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Cotas presentes à Assembleia Geral, salvo se quórum maior for exigido pela regulamentação aplicável, e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, conforme definido neste Regulamento; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos

integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

8.8.2 Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), na data de corte estabelecida quando da aprovação da Oferta Pública, os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso e se operacionalmente viável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

8.8.3 O direito de preferência referido no item acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida pelo Administrador. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) dias da data do envio de correio eletrônico pelo Administrador aos Cotistas do Fundo.

8.8.4 Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas. Os procedimentos para cessão do direito de preferência devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso e se operacionalmente viável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

8.8.5 As informações relativas à decisão que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir do envio de correio eletrônico pelo Administrador aos Cotistas do Fundo, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da data do instrumento que aprovou a nova emissão.

8.9 O instrumento que aprovou novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

8.9.1 As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas da respectiva classe.

8.10 Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição; **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor Autorizado.

8.11 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

8.12 As Cotas deverão ser subscritas até o final do período de distribuição indicado no suplemento.

8.13 A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos da legislação em vigor, e/ou (iii) Outros Ativos, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

8.13.1 As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

8.13.2 A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

8.13.3 A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação, no mesmo prazo estabelecido para a integralização em moeda corrente nacional, a ser elaborado por uma das Empresas de Avaliação.

8.13.4 A integralização em bens e direitos prevista no item 8.13.3, deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição.

8.13.5 O laudo de avaliação de que trata o item anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

8.13.6 Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

8.13.7 As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado

e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos (“FUNDOS21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3. A partir da migração do fundo para o ambiente de bolsa as Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

8.14 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada suplemento.

8.15 Não haverá resgate de Cotas, com exceção dos casos aprovados em Assembleia Geral de Cotistas.

8.16 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado pela B3.

8.16.1 Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

8.17 O titular de cotas do Fundo:

a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

8.17.1 Caso se verifique um patrimônio líquido negativo, inclusive, mas sem limitação, aos casos em que investimentos realizados pelo Fundo tenham perdido seu valor, os credores do Fundo, os Cotistas e/ou a própria CVM poderão requerer judicialmente a decretação de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da legislação e regulamentação aplicável, sem prejuízo das responsabilidades dos prestadores de serviço do Fundo, sujeito ao Fator de Risco “Risco de Patrimônio Líquido Negativo e Limitação de Responsabilidade dos Cotistas”.

8.17.2 Na hipótese de a responsabilidade limitada dos Cotistas ao valor das Cotas por eles subscritas venha a ser desconsiderada ou tida por inaplicável, ainda que parcialmente e/ou de forma restrita no tempo, pelo poder judiciário, pela CVM, qualquer autoridade governamental, e/ou pela legislação ou regulamentação superveniente, a Administradora e a Gestora não terão qualquer responsabilidade de indenizar eventuais perdas sofridas pelos Cotistas, ressalvadas as hipóteses previstas neste Regulamento.

8.18 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

8.18.1 O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no caput resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

8.19 O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

9.1 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

9.1.1 O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

9.1.2 Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

9.1.3 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos deste Regulamento aqueles que sejam Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

9.1.4. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio da B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

9.1.5. O Fundo adotará o método Lucro Caixa” para distribuição de rendimentos.

10. EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

10.1. Aa Administradora deverá imediatamente verificar se o Patrimônio Líquido está negativo, na ocorrência de qualquer dos seguintes Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido: **(a)** pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; e **(b)** atraso, por mais de 02 (dois) dias úteis, no pagamento da amortização ou do resgate das Cotas.

11. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

11.1 O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim na ocorrência dos seguintes eventos:

a) caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e

b) desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

11.2 A Assembleia que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre:

(a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e

(b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

11.2.1 Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

11.3 Nas hipóteses de liquidação da Classe, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo.

11.4 Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a 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.

11.5 Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

11.5.1 O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

11.5.2 Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e

b) no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

11.6 Encerrados os procedimentos referidos no item 11.5 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação. A entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para pagamento aos Cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.

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

11.7.1 Nos termos do caput deste item, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

11.7.2 No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na

forma do disposto neste item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

11.7.3 Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

11.7.4 A regra de constituição de condomínio prevista no item 11.7 acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

11.7.5 As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

11.7.6 O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item 11.7.2 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

12. ORDEM DE ALOCAÇÃO

12.1. Mensalmente, a partir da Data de Início do Fundo e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- I.** pagamento dos encargos do Fundo descritos no Item acima (incluindo eventual Taxa de Performance, caso esta seja devida);
- II.** pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- III.** pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- IV.** formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

12.2. Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas cotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

13. COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

13.1 A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.

13.1.1 As informações exigidas pela Resolução CVM nº 175/22 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM nº 175/22 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

13.1.2 Nas hipóteses em que a Resolução CVM nº 175/22 exigir “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pela Administradora.

13.1.3 Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

13.1.4. Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM nº 175/22 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.