REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FINU11 -
RESPONSABILIDADE LIMITADA

VIGÊNCIA: 24/03/2026

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta

1.1. ESTE REGULAMENTO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEUS ANEXOS E APÊNDICES, SE HOUVER, E É REGIDO PELA LEI Nº 8.668 DE 25 DE JUNHO DE 1993, CONFORME ALTERADA, PELA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME ALTERADA, EM ESPECIAL PELO SEU ANEXO NORMATIVO III ("Resolução CVM 175"), SEM PREJUÍZO DAS DEMAIS NORMAS E DIRETRIZES REGULATÓRIAS E DA AUTORREGULAÇÃO (EM CONJUNTO, "NORMAS").

Termos Definidos

1.2. Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento e Anexos ("Regulamento" e "Anexo", respectivamente).

1.3. Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Regulamento e Anexos, com as letras iniciais maiúsculas, referem-se a este Fundo e/ou Classe, quando houver ("Fundo", "Classe", respectivamente), conforme aplicável.

Orientações Gerais

1.4. Este Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns à sua Classe.

1.5. O Anexo que integra o presente Regulamento dispõe sobre informações específicas da Classe.

2. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administrador

2.1. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A., sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, 3434, bloco 07, sala 201, CEP 22.640-102, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 36.113.876/0001-91, autorizada a administrar carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002 ("Administrador").

2.1.1. Serviços: Além dos serviços de administração fiduciária, o Administrador também prestará ao Fundo o serviço de:

(i) Custódia;
(ii) Escrituração; e
(iii) Tesouraria

Gestor

2.2. MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na travessa Belas Artes, 05, 1º andar (parte), CEP 20.060-000, Centro, inscrita no CNPJ sob o n° 37.760.334/0001-73, autorizada a gerir carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 18.576, de 24 de março de 2021 ("Gestor" e, quando referido em conjunto com o Administrador, "Prestadores de Serviços Essenciais").

2.2.1. O Gestor é o responsável pela seleção de todos os Ativos da carteira, estando por sua responsabilidade a negociação e a gestão direta dos títulos e valores mobiliários, observadas as matérias sujeitas ao Comitê de Investimento nos termos deste Anexo.

2.2.2. Quanto às participações societárias em sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, conforme Resolução CVM 175 ("SPE Imobiliárias"), aos imóveis que compõem ou poderão compor a carteira do Fundo ("Imóveis") e aos demais direitos relacionados a empreendimentos imobiliários, o Administrador implementará as recomendações do Gestor, podendo recusá-las exclusivamente em caso de ilegalidade ou descumprimento deste Regulamento., que será responsável pela estratégia de investimento e desinvestimento, pelo acompanhamento dos investimentos da Classe e pela gestão de tais recomendações, observado o disposto neste Regulamento, neste Anexo e nas deliberações do Comitê de Investimento.

Agente de Controladoria

2.2.3. A **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 3434, Bloco 07, sala 202, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 02.150.453/0001-20, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 7.446, de 13 de outubro de 2003, responsável pela controladoria dos Ativos do Fundo.

Responsabilidade dos Prestadores de Serviços

2.3. Os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços do Fundo contratados pelos Prestadores de Serviços Essenciais ("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 e a Classe, 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 do Fundo, nos termos da Resolução CVM 175, deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices ("Apêndice") (conforme aplicável) e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços.

2.4. A avaliação da responsabilidade dos prestadores de serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (a) na Resolução CVM 175 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.

2.5. Cada prestador de serviços do Fundo responderá, individualmente, somente por danos diretos decorrentes de seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, devidamente comprovados por decisão judicial ou arbitral transitada em julgado, sem solidariedade com os demais prestadores de serviços.

2.6. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, o Administrador e o Gestor somente serão responsáveis por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados, respectivamente, por cada uma delas, 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.

3. ESTRUTURA DO FUNDO

Prazo de Duração do Fundo

3.1. Indeterminado.

Estruturação do Fundo

3.2. O Fundo terá uma única classe de cotas.

Exercício Social do Fundo

3.3. Término no último dia do mês de dezembro de cada ano civil.

4. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1. A Classe de Cotas conta com um patrimônio próprio e seguirá uma política de investimentos específica. A política de investimentos a ser observada pelo Gestor, com relação a cada Classe, está indicada no respectivo Anexo. Todos os limites de investimento serão indicados e deverão ser interpretados com relação ao patrimônio líquido da Classe correspondente.

5. FATORES DE RISCO COMUNS À CLASSE

5.1. Os fatores de risco do Fundo são comuns à Classe, sendo aplicáveis à Classe indistintamente. Os fatores de risco específicos da Classe, em decorrência de sua política de investimento e demais características, poderão ser encontrados no respectivo Anexo.

5.1.1. Em última instância, todos os fatores de risco poderão levar à desvalorização das cotas da Classe ("Cota") e posterior desvalorização dos investimentos dos Cotistas (conforme definido abaixo) e/ou a ausência de liquidez.

5.2. O Fundo poderá estar exposto a significativa concentração em ativos financeiros de poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de ativos, observadas as disposições constantes da regulamentação em vigor.

5.3. AS APLICAÇÕES NO FUNDO E NA CLASSE NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

5.4. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E DA CLASSE NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO, DA CLASSE OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.

5.5. Os fatores de risco e principais pontos de atenção de cada classe de Cotas encontram-se detalhados no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175.

5.6. A mera materialização dos riscos descritos nesta seção, mesmo que venha a resultar em perda parcial ou total do capital investido ou em significativa volatilidade das Cotas, não caracteriza, por si só, falha na atuação do Gestor ou do Administrador, desde que estes tenham observado a regulamentação vigente, a política de investimentos e o padrão de diligência compatível com as práticas de mercado.

6. DESPESAS COMUNS À CLASSE

6.1. As despesas a seguir descritas constituem encargos comuns passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou individualmente pela Classe. Ou seja, a Classe poderá incorrer isoladamente em tais despesas, sendo que estas serão debitadas diretamente do patrimônio da Classe que nelas incidir. Por outro lado, quando as despesas forem atribuídas ao Fundo como um todo, serão rateadas proporcionalmente entre a Classe, na razão de seu patrimônio líquido, e dela debitada diretamente. Quaisquer contingências incorridas pelo Fundo observarão os parâmetros acima para fins de rateio entre a Classe ou atribuição à determinada Classe.

(i) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, Classe e/ou Subclasse;

(ii) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação em vigor;

(iii) Despesas com correspondência de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;

(iv) Honorários e despesas do auditor independente;

(v) Emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;

(vi) Despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

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

(viii) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

(ix) Despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira;

(x) Gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de assembleia geral ou especial de Cotistas, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos da Classe destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos;

(xi) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;

(xii) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira;

(xiii) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos;

(xiv) Honorários e despesas relacionados à atividade de formador de mercado, da Consultora Especializada, da Empresa de Acompanhamento de Projetos, da assessoria jurídica especializada e de terceiros contratados para avaliação de ativos, monitoramento de projetos, administração de locações ou arrendamentos, exploração do direito de superfície, comercialização de imóveis e consolidação de informações econômicas e financeiras das sociedades investidas;

(xv) Gastos da distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

(xvi) Taxa de Administração e Taxa de Gestão, incluindo parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados;

(xvii) Taxa de performance, se houver;

(xviii) Montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) taxa de administração, taxa de gestão, taxa de performance e/ou taxa de distribuição, observado o disposto na regulamentação vigente;

(xix) Taxa máxima de distribuição e taxa máxima de custódia;

(xx) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe;

(xxi) Contratação de agência de classificação de risco de crédito;

(xxii) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades:

a. consultoria especializada, incluindo a remuneração da Consultora Especializada;

b. 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, incluindo a remuneração da Empresa de Acompanhamento de Projetos;

c. avaliação e laudo dos ativos, direta ou indiretamente, em que o Fundo pretenda investir;

d. formador de mercado para as Cotas.

(xxiii) Taxa de custódia devida ao custodiante;

(xxiv) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que componham o patrimônio da Classe;

(xxv) Despesas com avaliações obrigatórias dos ativos do patrimônio líquido da Classe;

(xxvi) Despesas relacionadas à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio da Classe;

(xxvii) Honorários e despesas relacionadas às atividades de Representantes dos Cotistas;

(xxviii) Taxas de estruturação e manutenção de seguros e previdência; e

(xxix) honorários advocatícios relacionados ao processo de análise e/ou aquisição de ativos pelo Fundo, incluindo, mas não se limitando, a auditória jurídica dos referidos ativos e/ou a elaboração dos documentos de aquisição dos referidos ativos; e

(xxx) plataforma Orbit ou similar para elaboração de relatórios para acompanhamento físico e econômico-financeiro das sociedades investidas.

6.2. Contingências verificáveis que recaiam sobre o Fundo, não sobre o patrimônio da Classe em específico serão rateadas proporcionalmente, na razão de seu patrimônio líquido, e dela debitada diretamente.

7. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

Assembleia Geral de Cotistas

7.1. As matérias que sejam de interesse de Cotistas da Classe ("Cotistas") demandarão a convocação de Assembleia Geral de Cotistas, e permitirão a participação de todos que constem do registro de Cotistas junto ao Administrador e/ou dos prestadores de serviços e ambientes competentes, a depender da forma de distribuição da Classe ("Assembleia Geral de Cotistas").

Assembleia Especial de Cotistas

7.2. As matérias de interesse específico de uma Classe demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas da Classe interessada, sendo admitida a participação apenas de Cotistas que constem dos

registros de Cotistas da Classe em questão, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Forma de realização das Assembleias de Cotistas

7.3. As Assembleias serão realizadas de modo exclusivamente eletrônico. O Administrador 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. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação eletrônica, desde que recebida pelo Administrador com, no mínimo, 1 (um) dia de antecedência da realização da Assembleia

Consulta Formal

7.4. A critério exclusivo do Administrador, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia de Cotistas, sejam elas gerais ou especiais, poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, por meio físico e/ou eletrônico, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

Competência da Assembleia Geral de Cotistas

7.5. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Fundo;
(ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
(iii) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo; e
(iv) a alteração deste Regulamento, ressalvadas as hipóteses previstas no artigo 52 da Resolução CVM 175 em que o Regulamento poderá ser alterado independentemente da Assembleia Geral de Cotistas.

7.5.1. As matérias de competência de Assembleia Especial de Cotistas estarão indicadas no Anexo da Classe.

Quóruns da Assembleia Geral de Cotistas

7.6. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

Quórum	Matéria
25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou	A substituição de Prestador de Serviço Essencial. A fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo.

50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.	Alteração da seção comum do Regulamento.
Maioria das Cotas presentes	Todas as demais matérias relativas exclusivamente ao Fundo.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

Inexistência de Garantia ou Seguro

8.1. O investimento na Classe deste Fundo não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito. Adicionalmente, o investimento na Classe deste Fundo não é garantido pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por qualquer outro prestador de serviços complementar. O investimento na Classe deste Fundo não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

Comunicação

8.2. Todas as correspondências aos Cotistas serão enviadas exclusivamente por meio eletrônico, ao endereço informado pelo Cotista em seu cadastro, sendo que cabe ao Cotista manter seu cadastro atualizado.

8.3. Nas situações em que se faça necessário “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, a coleta se dará por meio eletrônico, nos canais do Administrador.

8.4. Todos os contatos e correspondências entre Administrador e Cotista poderão ser gravados e utilizados para quaisquer fins de direito, incluindo, mas não se limitando, para defesa em procedimentos administrativos, judiciais e arbitrais.

Proteções Contratuais

8.5. O investimento em Cotas não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito.

8.6. O investimento em Cotas não é garantido, de forma alguma, pelo Administrador, Gestor, ou qualquer outro prestador de serviços do Fundo ou da Classe.

8.7. O investimento em Cotas não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

Serviço de Atendimento ao Cotista

8.8. Os seguintes meios de comunicação podem ser utilizados para comunicações entre Cotistas e o Administrador:

(i) SAC: 21 3514-0000

(ii) E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

(iii) Ouvidoria: 0800 591 9154

(iv) Website: www.oliveiratrust.com.br

Aspectos Gerais

8.9. Não será realizada a integralização ou a amortização das Cotas em dias que não sejam Dias Úteis. Para fins de clareza, a Classe opera normalmente durante feriados estaduais ou municipais, desde que sejam Dias Úteis, inclusive para fins de apuração do valor das Cotas e de realização da integralização, da amortização e do resgate das Cotas.

8.10. 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. Para fins desse Regulamento, "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado, na Cidade de São Paulo ou no local da sede do Administrador e do Gestor; e (ii) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, aqueles sem expediente na B3.

8.11. 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.

8.12. No momento de constituição do Fundo e da Classe, não foram identificadas nenhuma hipótese de potencial conflito de interesses entre Cotistas e os Prestadores de Serviço Essenciais.

9. SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

9.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias advindas deste Regulamento.

São Paulo, SP, 24 de março de 2026.

_____

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

Administrador

_____

MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Gestor

ANEXO DA
CLASSE ÚNICA DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FINU11 -
RESPONSABILIDADE LIMITADA.
(“Classe”)

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta

1.1. ESTE ANEXO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEU REGULAMENTO E APÊNDICES, SE HOUVER, E NORMAS APLICÁVEIS.

Termos Definidos

1.2. Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Anexo terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento e Apêndices, quando houver.

1.3. Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Anexo, seu Regulamento e Apêndices, quando houver, com as letras iniciais maiúsculas referem-se a este Fundo e/ou Classe, conforme aplicável.

1.4. Para os fins deste Anexo, considera-se “Cota” qualquer cota de emissão da Classe, subscrita ou não.

Orientações Gerais

1.5. O Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns à Classe.

1.6. Este Anexo, que integra o Regulamento, dispõe sobre informações específicas desta Classe.

2. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

Público-Alvo

2.1. A Classe é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme assim definidos na regulamentação aplicável.

Responsabilidade dos Cotistas

2.2. A responsabilidade dos Cotistas está limitada ao valor de suas Cotas subscritas.

Regime Condominial

2.3. Fechado

Prazo de Duração

2.4. Indeterminado.

Subclasses

2.5. A Classe não conta com Subclasses.

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Objetivo

3.1. O objetivo da Classe é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em Ativos, Imóveis e demais direitos admitidos pela regulamentação aplicável, observada a política de investimentos prevista neste Anexo.

Estratégia

3.2. Para atingir o objetivo de investimento, a Classe alocará preponderantemente em ações ou cotas de SPE Imobiliárias cujos sócios controladores sejam cooperados de cooperativa singular vinculada à Central Sicoob Uni de Cooperativas de Crédito (Central Sicoob Uni) e/ou à Cooperativa Central de Crédito de Goiás, Distrito Federal e Tocantins Ltda. (Sicoob Nova Central), bem como ativos financeiros e valores mobiliários relacionados, direta ou indiretamente, a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe (“Ativos Alvo”). Como regra geral, a Classe não deterá participação majoritária no capital social ou o controle societário das SPE Imobiliárias investidas. O plano de investimento da Classe observará, em regra, a aquisição de participação em SPE Imobiliárias que já possuam Registro de Incorporação de seus projetos, em projetos de loteamento e/ou de incorporação.. Para fins deste Regulamento, registro de incorporação significa o ato de registro, no cartório de registro de imóveis competente, do memorial de incorporação do empreendimento, instruído com os documentos exigidos pelo art. 32 da Lei nº 4.591/1964, que habilita o incorporador a alienar ou onerar as frações ideais do terreno e acessões correspondentes às futuras unidades autônomas.

3.2.1. Os seguintes parâmetros mínimos deverão ser observados nos contratos de aquisição ou subscrição de participação societária em SPE Imobiliárias e nos respectivos acordos de acionistas ou quotistas, sempre que aplicável, com o objetivo de garantir mecanismos de liquidez e saída estratégica para a Classe:

(i) Tag Along: Em caso de alienação do controle da SPE Imobiliária por parte dos controladores, a Classe terá o direito de vender sua participação nas mesmas condições e pelo mesmo preço por quota ou ação oferecido ao controlador alienante, garantindo igualdade de tratamento na transação; e

(ii) Put Option: A Classe terá o direito de, a seu exclusivo critério, vender sua participação na SPE Imobiliária aos controladores, a terceiros ou à própria sociedade pelo valor simbólico de R$ 1,00 (um real) ou outro valor previamente acordado, caso ocorram eventos de liquidez adversos, descumprimento de obrigações relevantes pelos controladores ou outras hipóteses previstas nos documentos societários.

3.2.2. Os contratos de aquisição ou subscrição e os respectivos acordos de acionistas ou quotistas das SPE Imobiliárias deverão ser submetidos à análise do Comitê de Investimento, visando garantir a inclusão dos mecanismos previstos na Cláusula 3.2.1. e sua adequada aplicação, sem prejuízo de outras disposições contratuais que possam ser negociadas em benefício da Classe.

3.2.3. A Classe contratará assessoria jurídica especializada que poderá ser recomendada pelo Comitê de Investimento e selecionada pelo Gestor para a análise de toda a documentação relacionada aos investimentos a serem realizados nas SPE Imobiliárias, incluindo, mas não se limitando a:

(i) Contratos de aquisição ou subscrição de participação societária e respectivos acordos de acionistas ou quotistas;
(ii) Instrumentos de aquisição de Ativos Alvo; e
(iii) Emissão de parecer legal quanto a operação e documentos apresentados.

3.2.4. A assessoria jurídica contratada também será responsável por conduzir ou coordenar a realização de auditoria legal (due diligence) nos ativos e sociedades investidas, com o objetivo de identificar eventuais riscos jurídicos, contingências e obrigações que possam impactar a segurança ou a viabilidade do investimento. O investimento em Ativos Alvo dependerá da prévia análise pelo Comitê de Investimento, que recomendará ou não por unanimidade de seus membros presentes na respectiva reunião os investimentos para posterior aprovação do Gestor.

3.2.5. Excepcionalmente, sem prejuízo da presente política de investimentos e desde que recomendado pelo Comitê de Investimento por unanimidade de seus membros presentes na respectiva reunião, a Classe poderá deter Imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre Imóveis, observados os seguintes limites de concentração:

(a) até o limite de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Classe; ou

(b) independentemente do limite previsto no item (a), acima, em decorrência exclusivamente da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a Classe.

3.2.6. Caso o Gestor não encontre Ativos para investimento pela Classe, observadas as atribuições do Administrador e do Comitê de Investimento, 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, o Administrador deverá informar a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

3.3. Na hipótese da carteira da Classe investir preponderantemente em títulos e valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos financeiros aplicáveis às classes de investimentos financeiros reguladas pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, ressalvadas as exceções previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

3.4. A Classe tem o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de encerramento de cada distribuição de cotas para se enquadrar nos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros a que se refere a Cláusula 3.3 acima. Não haverá limite de concentração para cada categoria de Ativo em relação ao patrimônio líquido da Classe, observado o disposto neste Anexo e na regulamentação aplicável.

3.5. A Classe não poderá realizar operações com derivativos.

3.6. Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do suplemento H da Resolução CVM 175.

3.7. Quando o investimento da Classe se der em projetos de construção, cabe ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

3.8. O Administrador, em nome da Classe, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o respectivo cronograma físico-financeiro.

Aquisição de Imóveis Gravados com Ônus Reais

3.9. É permitida a aquisição de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

Localização Geográfica

3.10. A Classe poderá investir em Ativos em quaisquer locais no território nacional, sem limitação geográfica.

Extensão do Mandato

3.11. Os Prestadores de Serviços Essenciais, na medida de suas respectivas atribuições em relação à gestão da carteira da Classe, possuem mandato para exercer todos os direitos relativos aos Ativos da carteira, com discricionariedade no exercício de suas respectivas funções, sempre orientados e limitados pelo objetivo e pela política de investimentos constantes neste Anexo, bem como pelas deliberações do Comitê de Investimento.

Prestadores de Serviços Adicionais

3.12. Sem prejuízo da responsabilidade do Administrador e do Gestor, a Classe poderá contar com prestadores de serviços adicionais recomendados pelo Comitê de Investimento e contratados pelo Administrador ou pelo Gestor, conforme suas competências, para apoiar a originação, análise, estruturação, monitoramento, avaliação e desinvestimento dos Ativos.

Consultora Especializada

3.13. A consultora especializada, pessoa jurídica ou física especializada, responsável pelo suporte e subsídios técnicos às atividades de análise, seleção, recomendação, acompanhamento e avaliação de Ativos ("Consultora Especializada"), será recomendada pelo Comitê de Investimento e contratada pelo Administrador para dar suporte e subsídios técnicos às atividades de análise, seleção, recomendação, acompanhamento e avaliação de Ativos.

3.13.1. O Comitê de Investimento será responsável pela recomendação da Consultoria Especializada com base nos seguintes critérios:

(i) Independência: não poderá ter vínculo societário ou associativo com os Cotistas ou com quaisquer prestadores de serviços do Fundo ou da Classe, inclusive não podendo utilizar quaisquer símbolos, logos, endereço físico ou eletrônico que possa gerar confusão quanto a sua independência em relação aos Cotistas;

(ii) Critério Técnico: será priorizada a análise das qualificações técnicas das empresas participantes do processo seletivo, levando-se em consideração a experiência, capacitação, histórico de atuação no mercado, recursos disponíveis e demais fatores que demonstrem competência técnica para atender às necessidades da Classe; e

(iii) Critério de Preço: caso duas ou mais empresas sejam consideradas tecnicamente aptas, com capacidade técnica equivalente para a execução dos serviços demandados, o Comitê de Investimento utilizará o critério de menor preço como fator decisivo para a recomendação.

Empresa de Acompanhamento de Projetos

3.14. A empresa de acompanhamento de projetos, pessoa jurídica ou física especializada contratada para administrar as locações, arrendamentos e vendas de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos, inclusive medição de obras, e a comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros dos empreendimentos para fins de monitoramento ("Empresa de Acompanhamento de Projetos") poderá ser recomendada pelo Comitê de Investimento, e selecionada pelo Gestor e contratada 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. A Empresa de Acompanhamento de Projetos será supervisionada pelo Gestor.

3.14.1. O Comitê de Investimento será responsável pela recomendação da Empresa de Acompanhamento de Projetos com base nos seguintes critérios:

(i) Independência: a Empresa de Acompanhamento de Projetos não poderá ter vínculo societário com os Cotistas;

(ii) Critério Técnico: será priorizada a análise das qualificações técnicas das empresas participantes do processo seletivo, levando-se em consideração a experiência, capacitação, histórico de atuação no mercado, recursos disponíveis e demais fatores que demonstrem competência técnica para atender às necessidades da Classe. Quando aplicável, a Empresa de Acompanhamento de Projetos deve ter conhecimento técnico para realizar medições da obra para servir como base da liberação dos recursos a cada fase concluída; e

(iii) Critério de Preço: caso duas ou mais empresas sejam consideradas tecnicamente aptas, com capacidade técnica equivalente para a execução dos serviços demandados, o Comitê de Investimento utilizará o critério de menor preço como fator decisivo para a recomendação.

Empresa Especializada em Avaliação de Ativos

3.15. Poderá ser contratada empresa especializada em avaliação de Ativos, direta ou indiretamente, investido pela Classe para fins de elaboração de laudo de avaliação do ativo, visando subsidiar o Comitê de Investimento, a Consultora Especializada, o Administrador e o Gestor para efetiva aquisição do ativo.

Intermediários, Distribuidores e Formador de Mercado

3.16. O Gestor, mediante recomendação e orientação do Comitê de Investimento, deverá contratar um ou mais intermediários para prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira da Classe. A distribuição pública das Cotas deverá ser realizada por distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável, mediante orientação do Comitê de Investimento, e formalizada pelo Gestor. O

Gestor poderá contratar os serviços de um formador de mercado para prestar os serviços de formação de mercado para as Cotas, mediante solicitação do Comitê de Investimento.

Investimento em Ativos de Liquidez

3.17. A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio aplicada em cotas de fundos de investimento financeiros de renda fixa ou títulos de renda fixa, de forma temporária ou permanente, para atender suas necessidades de liquidez ou por força do cronograma físico-financeiro dos investimentos ("Ativos de Liquidez", em conjunto com os Ativos Alvo, simplesmente "Ativos"). Caso o Gestor não identifique Ativos Alvo elegíveis para investimento, observado o disposto neste Anexo e as deliberações do Comitê de Investimento, o caixa não alocado poderá ser mantido em Ativos de Liquidez e/ou destinado à distribuição adicional de rendimentos ou à amortização de Cotas, na forma deste Anexo e das deliberações aplicáveis.

Vedações

3.18. É vedado ao Gestor, utilizando os recursos da Classe:

(i) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;

(iii) aplicar no exterior recursos captados no país;

(iv) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) a Classe e o Administrador, o Gestor, a Consultora Especializada, a Empresa de Acompanhamento de Projetos ou quaisquer outros prestadores de serviços da Classe; (b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe; (c) a Classe e o Representante dos Cotistas; e (d) a Classe e o empreendedor;

(v) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;

(vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

(vii) 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

(viii) realizar operações com derivativos; e

(ix) contrair empréstimos, em nome de uma Classe, inclusive para fazer frente ao inadimplemento de qualquer Cotista que deixe de integralizar as Cotas por ele subscritas.

Política de Exercício de Voto

3.19. A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: https://maginvestimentos.com.br/.

O GESTOR DESTE FUNDO 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. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

4. FATORES DE RISCO ESPECÍFICOS DA CLASSE

4.1. Os fatores de risco e principais pontos de atenção da classe de Cotas encontram-se detalhados no informe anual do fundo, nos termos do suplemento K da Resolução CVM 175.

4.2. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no informe anual do fundo, nos termos do suplemento K da Resolução CVM 175, destacando-se que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Taxa de Administração

5.1. Pelos serviços de administração fiduciária, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria, processamento de ativos, escrituração de Cotas e custódia, o Administrador fará jus a uma taxa calculada sobre o patrimônio líquido da Classe, ou, caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros (“Taxa de Administração”):

(i) Valor da Taxa de Administração: conforme a tabela abaixo:

% ao ano calculado de acordo com o patrimônio líquido da Classe	Patrimônio líquido da Classe
0,12%	até R$ 300.000.000,00
0,10%	de R$ 300.000.000,01 (inclusive) até R$ 600.000.000,00
0,08%	de R$ 600.000.000,01 (inclusive) até R$ 900.000.000,00
0,06%	Acima de R$ 900.000.000,01

(ii) Periodicidade de cobrança: mensal.

(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

(iv) Valor Mínimo: R$ 12.000,00 (doze mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE ou por outro índice que venha a substituí-lo a partir da data em que o Administrador assumiu a administração do Fundo.

5.1.1. Para fins do cálculo da Taxa de Administração, no período em que as Cotas ainda não tenham integrado índice de mercado, utilizar-se-á o valor do patrimônio líquido da Classe.

5.1.2. A Taxa de Administração será calculada e provisionada todo Dia Útil e paga no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

5.1.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Gestão

5.2. Pelos serviços de gestão da carteira de Ativos, o Gestor fará jus a uma taxa calculada sobre o patrimônio líquido da Classe, ou, caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros (“Taxa de Gestão”):

(v) Valor da Taxa de Gestão: conforme a tabela abaixo:

% ao ano calculado de acordo com o patrimônio líquido da Classe	Patrimônio líquido da Classe
0,85%	até R$ 300.000.000,00
0,80%	de R$ 300.000.000,01 (inclusive) até R$ 600.000.000,00
0,75%	de R$ 600.000.000,01 (inclusive) até R$ 900.000.000,00
0,70%	Acima de R$ 900.000.000,01

(i) Periodicidade de cobrança: mensal;

(ii) Data de Cobrança: 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços; e

(iii) Valor Mínimo: R$ 70.000,00 (setenta mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE ou por outro índice que venha a substituí-lo a partir da data em que o Gestor assumiu a gestão do Fundo.

5.2.1. Para fins do cálculo da Taxa de Gestão, no período em que as Cotas ainda não tenham integrado índice de mercado, utilizar-se-á o valor do patrimônio líquido da Classe.

5.2.2. A Taxa de Gestão será calculada e provisionada todo Dia Útil e paga no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

5.2.3. O Gestor poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela Classe a prestadores de serviços por ele contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.

Taxa Máxima de Custódia

5.3. A Taxa de custódia está englobada na Taxa de Administração.

Taxa de Performance

5.4. Não haverá cobrança de taxa de performance.

Taxa Máxima de Distribuição

5.5. O presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE uma vez que a remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados será pontual definida a cada nova emissão de Cotas e prevista nos documentos da respectiva oferta.

Taxas de Ingresso e Saída

5.6. Não serão cobradas da Classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, conforme deliberado em Assembleia.

5.7. A cobrança da Classe ou dos Cotistas de taxas de saída é vedada.

6. DAS COTAS DA CLASSE

Patrimônio Inicial da Classe

6.1. No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas, serão emitidas até 100.000 (cem mil) Cotas de série única, com valor de emissão de R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, totalizando a oferta o valor de até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado que não será admitida distribuição parcial.

Condições para Aplicação

Emissão

6.2. As novas emissões de Cotas da Classe dependerão da prévia e expressa aprovação em Assembleia.

6.2.1. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Comitê de Investimento.

6.2.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação do Comitê de Investimento.

6.2.3. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Comitê de Investimento, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Direito de Preferência

6.3. Será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações (“Direito de Preferência”), o qual poderá, a critério do Gestor, no âmbito de cada aprovação, ser cedido ou não entre os próprios Cotistas ou terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais do Escriturador e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), conforme aplicável.

6.3.1. A quantidade máxima de novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo ou para cima, conforme ato que aprovar a emissão).

6.3.2. Os procedimentos para exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas, assim como os demais eventos relacionados à emissão das Cotas, serão previstos nos documentos da respectiva emissão, respeitados os procedimentos operacionais do Escriturador e da B3, conforme aplicável.

6.3.3. Sem prejuízo do disposto no item 6.3 acima, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre a renúncia do exercício do Direito de Preferência por meio de Assembleia Especial de Cotistas convocada para esse fim.

6.3.4. 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 e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

6.3.5. Não haverá limites máximos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

Subscrição

6.4. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o termo de adesão e ciência de risco, quando do primeiro investimento, o documento de aceitação da oferta e, quando aplicável, o compromisso de investimento.

6.4.1. Não obstante a 1ª emissão de Cotas da Classe, poderá ser admitida a realização de subscrição parcial de Cotas em novas emissões da Classe, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de Cotas prevista na emissão, observada a regulamentação aplicável.

Forma de Integralização

6.5. À vista, de acordo com o cronograma de integralização previsto nos documentos da respectiva emissão, ou por meio de chamadas de capital, sempre em moeda corrente nacional.

6.5.1. As Cotas a serem integralizadas em moeda corrente nacional deverão ser realizadas por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3 e assim o ato que autorizar a emissão permita; ou (b) de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade da Classe.

6.5.2. Verificada a mora do Cotista na integralização de Cotas, o Administrador deverá tomar as providências admitidas na regulamentação aplicável e nos documentos da respectiva emissão, incluindo:

i. suspender os direitos políticos, inclusive o direito de voto em Assembleia, do Cotista inadimplente até o adimplemento de suas obrigações;

ii. utilizar, quando da realização de amortizações de Cotas ou de distribuições de resultados da Classe, os valores devidos ao Cotista inadimplente para quitar primeiramente as obrigações pecuniárias por ele devidas à Classe, inclusive encargos previstos nos documentos da respectiva emissão; e

iii. alienar as Cotas subscritas e não integralizadas a quaisquer terceiros, inclusive a outros Cotistas, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668.

6.5.3. Sem prejuízo do disposto no item acima, o Administrador poderá iniciar, de forma discricionária, ou submeter à apreciação da Assembleia, os procedimentos judiciais ou extrajudiciais para cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas, acrescidos dos encargos previstos nos documentos da respectiva emissão.

6.5.4. As chamadas de capital serão realizadas pelo Administrador, por solicitação do Gestor, mediante envio, com no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido aos Cotistas, conforme as informações constantes no compromisso de investimento, no boletim de subscrição ou no documento de aceitação da Oferta. O comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta da Classe será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo investidor.

6.5.5. A elaboração da chamada de capital será baseada na razão entre as Cotas já integralizadas e o total de Cotas subscritas por cada Cotista ("Percentual Integralizado"). Caso os Percentuais Integralizados se tornem diferentes entre os Cotistas, e enquanto perdurar referida diferença de Percentuais Integralizados, os Cotistas com o menor Percentual Integralizado serão chamados a integralizar suas respectivas Cotas prioritariamente aos demais Cotistas, até se igualarem aos Cotistas com o segundo menor Percentual Integralizado. Uma vez que os Percentuais Integralizados sejam iguais entre todos os Cotistas, novas chamadas de capital serão feitas proporcionalmente ao número de Cotas subscritas e não integralizadas por cada Cotista.

6.5.6. As chamadas de capital observarão, adicionalmente, os prazos e procedimentos operacionais previstos nos documentos da respectiva emissão.

Taxa de Ingresso

6.6. Não há Taxa de Ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição primária para arcar com as despesas da respectiva oferta, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua integralização, se assim previsto nos documentos da emissão.

Limitação à Subscrição ou Aquisição de Cotas por um mesmo Investidor

6.7. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por investidor que se enquadre no público-alvo da respectiva emissão, brasileiro ou estrangeiro, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

i. se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

ii. a propriedade igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e

iii. a propriedade igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, conforme definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, resultará na perda, por referido conjunto de Cotistas, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Negociação

6.8. As Cotas poderão ser depositadas: (a) para distribuição no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos – DDA (“DDA”), administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”); e (b) somente poderão ser objeto de negociação em mercado secundário, caso estejam depositadas em ambiente de balcão ou bolsa de valores administrado pela B3, no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas eletronicamente.

6.8.1. Mediante orientação do Gestor, o Administrador fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Especial de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

6.9. Caso as cotas da Classe sejam migradas para o ambiente de mercado de balcão organizado, as cotas da Classe serão registradas para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente

por meio do Balcão B3.As Cotas poderão ser admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, observado o disposto nos documentos de cada emissão e da respectiva oferta.

6.9.1. Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

Amortização

Periodicidade

6.10. A amortização das Cotas da Classe será realizada conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial de Cotistas.

Forma de Pagamento

6.11. O Pagamento poderá ser feito por crédito em conta, cheque nominal ou por qualquer meio de pagamento permitido pela regulamentação bancária.

Prazo de Pagamento

6.12. Conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial.

Forma e Periodicidade de Cálculo das Cotas

6.13. A Cota será calculada e divulgada diariamente, no momento de fechamento dos mercados.

Feriados

6.14. A Classe estará fechada para fins de aplicação, e pagamento de amortizações e rendimentos no sábado, no domingo, nos feriados nacionais e quando não houver expediente bancário. Excluídas as condições previamente elencadas, a Classe terá funcionamento normal nos dias de feriado municipal e estadual na praça em que o Administrador estiver sediado.

Recusa de Aplicações

6.15. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, a seu exclusivo critério, recusar o investimento de determinados investidores, levando em conta aspectos de prevenção à lavagem de dinheiro, adequação ao perfil do investidor e os melhores interesses dos Cotistas, dentre outros.

7. INSOLVÊNCIA DA CLASSE

Patrimônio Líquido Negativo

7.1. A existência de um passivo exigível superior ao Ativo total na classe de investimentos configura um patrimônio líquido negativo. Nestas ocasiões, a liquidação integral do Ativo da classe de investimentos não será suficiente para a satisfação das obrigações por ela assumidas.

O Administrador verificará se o patrimônio líquido da Classe está negativo nos seguintes eventos: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe; (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência; (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pela Classe; e (iv) condenação da Classe de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido

Soberania das Assembleias de Cotistas

7.2. As decisões tomadas no âmbito das assembleias de Cotistas possuem caráter soberano e de execução obrigatória pelos Prestadores de Serviços Essenciais.

7.2.1. Constatado o patrimônio líquido negativo, e percorrido o processo previsto na regulamentação vigente, o administrador fiduciário da classe de investimento deverá, obrigatoriamente, submeter para deliberação pelos Cotistas a declaração de insolvência da classe de investimentos.

Regime de Insolvência

7.3. A deliberação dos Cotistas pela insolvência da classe de investimentos obriga o administrador fiduciário da classe de investimentos insolvente a requerer judicialmente a decretação de insolvência.

7.3.1. Por força do regime de segregação patrimonial, os credores da classe de investimentos não poderão recorrer ao patrimônio da classe de investimento instituída no âmbito do fundo de investimento, e nem poderão recorrer ao patrimônio pessoal dos Cotistas da classe de investimentos insolvente posto que a responsabilidade destes é limitada ao capital por eles subscrito.

7.3.2. Em qualquer caso, será aplicável o rito previsto nos artigos 955 a 965 do Código Civil, somente em relação à classe de investimentos a que se atribuem as obrigações e dívidas que deram causa ao requerimento de decretação de insolvência.

8. EVENTOS DE AVALIAÇÃO E DE LIQUIDAÇÃO

Eventos de Liquidação

8.1. A Classe entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas.

9. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

Competência

9.1. Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas" e, quando referida em conjunto com Assembleia Geral de Cotistas, "Assembleia") da Classe deliberar:

(i) a emissão de novas cotas;
(ii) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;
(iii) a alteração deste Anexo, ressalvadas as hipóteses previstas na Resolução CVM 175 em que o Anexo poderá ser alterado independentemente da Assembleia;
(iv) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo da Classe, nos termos da Resolução CVM 175;
(v) o pedido de declaração judicial de insolvência da respectiva Classe;
(vi) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas ou aprovação quanto ao valor atribuído ao bem ou direito em caso de integralização de cotas em bens e direitos sem laudo de avaliação nos termos do artigo 45 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
(vii) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
(viii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175; e
(ix) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão.

Forma de Realização das Assembleias de Cotistas

9.2. As Assembleias serão realizadas de modo exclusivamente eletrônico. O Administrador 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. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação eletrônica, desde que recebida pelo Administrador com, no mínimo, 1 (um) dia de antecedência da realização da Assembleia.

Consulta Formal

9.3. A critério exclusivo do Administrador, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia de Cotistas poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, por meio físico e/ou eletrônico, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

Quóruns

9.4. As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

Matéria	Quórum
A fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;	Maioria de votos e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (II) 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
Alteração deste Anexo;	Maioria de votos e que representem: (I) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (II) 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas ou aprovação quanto ao valor atribuído ao bem ou direito em caso de integralização de cotas em bens e direitos sem laudo de avaliação nos termos do artigo 45 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;	Maioria de votos e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (II) 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;	Maioria de votos e que representem: (I) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (II) 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
Alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão;	Maioria de votos e que representem: (I) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (II) 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
Todas as demais matérias.	Maioria das Cotas presentes

10. REPRESENTANTES DOS COTISTAS

Número Máximo de Representantes dos Cotistas

10.1. Será eleito, no máximo, 1 (um) Representante dos Cotistas.

Prazo de Mandato

10.2. O prazo de mandato do representante dos cotistas se encerrará na assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de cotas seguinte à sua eleição, permitida a reeleição

Condições de Elegibilidade para Condição de Representante Dos Cotistas

10.3. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

10.4. Devem ser observados os requisitos da Resolução CVM 175 para verificação da elegibilidade dos Representantes dos Cotistas.

Mandato e Deveres dos Representantes dos Cotistas

10.5. Os deveres do Representante dos Cotistas são àqueles enunciados na Resolução CVM 175, em especial o dever de fiscalização dos empreendimentos e investimentos da Classe em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("Representante dos Cotistas").

Parecer sobre Demonstrações Financeiras e Formulário

10.6. Os Representantes dos Cotistas, deverão emitir parecer com opinião acerca das demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar.

10.6.1. Os pareceres e opiniões devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento, ou ciência, se aplicável, dos documentos, dados e informações divulgados pela Classe e seus Prestadores de Serviço.

10.6.2. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, de Representantes dos Cotistas, podem ser apresentados e lidos na assembleia, independente de publicação e ainda que a matéria não conste na ordem do dia.

Quórum de Eleição do Representante dos Cotistas

10.7. O Representante dos Cotistas poderá ser eleito por 3% (três por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

11. COMITÊ DE INVESTIMENTO

11.1. A Classe contará com um comitê de investimento ("Comitê de Investimento"), composto por 8 (oito) membros pessoas físicas com direito a voto indicados pelos Cotistas, com mandato por prazo indeterminado. O Gestor disponibilizará 1 (um) representante para participar das reuniões do Comitê de Investimento, sem direito a voto.

11.2. Cada Cotista detentor de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Cotas da Classe poderá indicar 4 (quatro) membros com direito a voto. Caso a aplicação desse critério não seja suficiente para o preenchimento da totalidade das vagas, as vagas remanescentes serão preenchidas por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas.

11.3. Os membros do Comitê de Investimento com direito a voto deverão preencher os seguintes requisitos:

(a) observar os deveres e as vedações previstas na regulamentação específica sobre o exercício profissional de administrador de carteiras;

(b) possuir, pelo menos: (i) 5 (cinco) anos de comprovada experiência profissional em atividade diretamente relacionada à análise ou à estruturação de empreendimentos imobiliários e/ou de operações financeiras; e/ou (ii) notório conhecimento ou especialidade técnica setorial;

(c) possuir disponibilidade e compatibilidade para participação das reuniões do Comitê de Investimento;

(d) assinar termo de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos dos itens (a) a (c) acima; e

(e) assinar termo de confidencialidade e termo assumindo a obrigação de declarar eventual situação de conflito de interesses sempre que esta venha a ocorrer, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria.

11.4. O responsável pela indicação de um membro do Comitê de Investimento poderá substituir, a qualquer tempo, o(s) membro(s) que tiver indicado, mediante notificação ao Gestor, que comunicará os Cotistas e demais membros do Comitê de Investimento da nova composição. O novo membro indicado deverá atender aos requisitos estabelecidos neste Regulamento.

11.5. Na hipótese de vacância de cargo por renúncia, morte, interdição ou qualquer outra razão, um novo membro será indicado pelo Cotista responsável pela indicação do membro substituído, mediante notificação ao Gestor, que comunicará os Cotistas e demais membros do Comitê de Investimento da nova composição. O novo membro indicado deverá atender aos requisitos estabelecidos neste Regulamento.

11.6. Os membros do Comitê de Investimento não serão remunerados.

11.7. Os membros do Comitê de Investimento deverão informar ao Gestor, a qual, por sua vez, deverá informar aos Cotistas, qualquer situação que coloque os membros do Comitê de Investimento, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses com a Classe.

11.8. É de competência do Comitê de Investimento da Classe:

(a) sugerir as metas e diretrizes de investimento, reinvestimento e desinvestimento da Classe;

(b) avaliar e recomendar os projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento da Classe;

(c) propor à Assembleia alterações do Regulamento e a entrega de bens e direitos integrantes da carteira como forma de pagamento de amortização e resgate de Cotas;

(d) solicitar ao Administrador a convocação da Assembleia para deliberação de qualquer assunto de competência da Assembleia;

(e) recomendar a orientação a ser observada pelo Administrador e pelo Gestor, conforme aplicável, com relação à celebração de contratos de compra e venda de Ativos, acordos de acionistas das SPE Imobiliárias e/ou quaisquer outros acordos de investimento e/ou instrumentos de garantia relativos aos investimentos da Classe;

(f) fiscalizar e acompanhar o desempenho do Fundo, do Administrador, do Gestor, do custodiante e das SPE Imobiliárias;

(g) apreciar potenciais conflitos de interesses e recomendar sua submissão à Assembleia;

(h) recomendar a Consultora Especializada e a Empresa de Acompanhamento de Projetos, observados os critérios estabelecidos neste Regulamento;

(i) recomendar a contratação, destituição e substituição da Consultora Especializada e da Empresa de Acompanhamento de Projetos;

(j) recomendar o terceiro a ser contratado para elaboração de laudos de avaliação exigidos pela regulamentação e/ou por este Regulamento, conforme aplicável; e

(k) avaliar a versão final de laudos de avaliação exigidos pela regulamentação e/ou por este Regulamento, conforme aplicável.

11.9. O Comitê de Investimento exercerá função estratégica em relação aos investimentos da Classe, não lhe competindo executar atividades operacionais de gestão da carteira.

11.10. As convocações das reuniões do Comitê de Investimento deverão ser encaminhadas por um de seus membros ou pelo Gestor de forma eletrônica aos demais membros e ao Gestor.

11.11. Da convocação deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a reunião. A convocação deverá enumerar, na ordem do dia, as matérias a serem discutidas. Ainda, a convocação deve ser acompanhada da documentação e informações pertinentes à ordem do dia ou link de acesso a tais documentos e informações.

11.12. A reunião do Comitê de Investimento deverá ser convocada com, no mínimo, 7 (sete) dias de antecedência da data da sua realização.

11.13. A presença da totalidade dos membros do Comitê de Investimento e de um representante do Gestor supre a falta de convocação.

11.14. A reunião do Comitê de Investimento será instalada com a presença de, pelo menos, 6 (seis) membros e um representante do Gestor.

11.15. As matérias discutidas na reunião do Comitê de Investimento serão sempre aprovadas pelo voto favorável da totalidade de seus membros presentes com direito a voto.

11.16. A reunião do Comitê de Investimento poderá ser realizada de modo parcial ou exclusivamente eletrônico.

12. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

Distribuição de rendimentos e Resultados

12.1. A Classe distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento), dos lucros auferidos em cada semestre, encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, apurados segundo o regime de caixa conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”).

Antecipação dos Lucros Semestrais

12.2. A Classe poderá, por liberalidade do Gestor, distribuir aos Cotistas no dia 15 de cada mês, ou dia útil subsequente, , a título de antecipação dos Lucros Semestrais, a parcela desse resultado realizada e provisionada no mês anterior.

12.2.1. A antecipação dos Lucros Semestrais será distribuída aos titulares de Cotas da Classe, cujas Cotas estiverem devidamente subscritas e integralizadas no fechamento do dia 10 de cada mês, ou dia útil subsequente, do mês em referência, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

12.2.2. Em emissões subsequentes de Cotas, as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas, o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

12.2.3. Nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024/CVM/SSE/SNC, de 27 de novembro de 2024, a distribuição de resultados observará o regime de caixa.

Reserva de Contingência

12.3. O Administrador, mediante recomendação do Comitê de Investimento, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe, poderá reter até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe.

Registro Gerencial

12.4. Será mantido sistema de registro contábil pelo Administrador, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de antecipação e pagamento de Lucros Semestrais.

Vedação ao Adiantamento de Rendas e Deduções

12.5. É vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Receitas antecipadas pela Classe, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados da Classe no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pela Classe.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

Obrigações Legais e Contratuais

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

São Paulo, SP, 24 de março de 2026.

_____	_____
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	**MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**
Administrador	Gestor