INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular ("Instrumento Particular de Constituição"), a **FINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Samuel Morse, n° 134, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04576-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 36.266.751/0001-00, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, através do Ato Declaratório CVM nº 18.527, expedido em 15 de março de 2021, neste ato representada nos termos do seu contrato social ("Administradora"), em conjunto com a **BANUX INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, conjunto 81, Jardim Paulistano, CEP 01452-905, inscrita no CNPJ sob o nº 48.880.654/0001 83, devidamente autorizada pela CVM para gestão de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 20.777, de 05 de abril de 2023 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), **resolvem**:

1. Constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que será denominado **ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo");

2. Constituir a classe única de cotas integrante do Fundo, sob a forma de condomínio fechado, destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definido pelos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, denominada **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe"), organizada sob a forma de condomínio fechado de responsabilidade limitada e subdividida em 3 (três) subclasses de cotas, sendo (i) a subclasse sênior ("Subclasse Sênior"); (ii) a subclasse subordinada mezanino ("Subclasse Subordinada Mezanino"); e (iii) a subclasse subordinada júnior ("Subclasse Subordinada Júnior" e, em conjunto com a Subclasse Sênior e a Subclasse Subordinada Mezanino, as "Subclasses");

3. Aprovar o regulamento do Fundo ("Regulamento"), cuja cópia encontra-se anexa ao presente Instrumento Particular de Constituição Anexo II, em atenção ao disposto no artigo 7º da parte geral da Resolução CVM 175, no qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe, bem como os apêndices que disciplinam as características específicas das Subclasses;

4. Aprovar a prestação de serviços de administração, custódia, escrituração e distribuição de Cotas e controladoria de passivo do Fundo pela Administradora.

5. Aprovar a prestação de serviços de gestão profissional da carteira do Fundo pela Gestora.

6. Designar o Sr. André de Pina dos Santos, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 127.643.591-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 042.955.637-30, com endereço comercial na cidade de São Paulo e Estado de São Paulo na Rua Samuel Morse, n° 134, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04576-060, como diretor responsável pela representação do Fundo perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor.

7. Aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, (a) da **ONDA INVEST CONSULTORIA LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 38.277.572/0001-95, com sede na Rua Padre Carvalho, nº 340, sala 54, Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05.427-020, devidamente autorizada para a prestação de serviços de consultoria de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 20.805, de 14 de abril de 2023, para prestar serviços de consultoria especializada ao Fundo e à Classe ("Consultor Especializado"); e (b)

da FINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, para atuar como instituição intermediária líder da Oferta objeto da Emissão (conforme abaixo definido) ("Coordenador Líder");

8. Em atenção ao art. 10, inciso II, da parte geral da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

9. Aprovar a emissão de 7.100.000 (sete milhões e cem mil) cotas da 1ª (Primeira) emissão de Cotas da Classe ("1ª Emissão"), observado que tal quantidade corresponde a (i) 5.500.000 (cinco milhões e quinhentas mil) cotas da Subclasse Sênior; (ii) 100.000 (cem mil) cotas da Subclasse Subordinada Mezanino; e (ii) 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas da Subclasse Subordinada Júnior, todas com valor unitário, na data de emissão, de R$10,00 (dez reais) cada, perfazendo o volume total de R$ 71.00.000,00 (setenta e um milhões reais), observada a possibilidade de distribuição parcial, destinada exclusivamente a investidores profissionais, observadas as demais características estabelecidas nos respectivos apêndices de cada Subclasse, para distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação e sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 3º da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, a ser intermediada pelo Coordenador Líder. Os principais termos e condições da Oferta estão descritos no Anexo I deste Instrumento Particular de Constituição;

10. No âmbito da Oferta, não será cobrada dos investidores taxa de distribuição primária;

11. Submeter à CVM o presente Instrumento Particular de Constituição, bem como quaisquer outros documentos exigidos pela regulamentação em vigor, para fins de obter o registro de funcionamento do Fundo. O presente Instrumento Particular de Constituição, assim como o Regulamento, serão registrados exclusivamente no site da CVM nos termos do §3º do artigo 1368-C do Código Civil, uma vez que o registro dos regulamentos dos fundos de investimentos na CVM é condição suficiente para garantir a sua publicidade e a oponibilidade de efeitos em relação a terceiros, sendo dispensado o seu registro em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

12. Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo terá seu número de inscrição no CNPJ obtido quando de seu registro na página mundial de computadores da CVM. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento Particular de Constituição, vai o presente assinado em 1 (uma) via eletrônica.

São Paulo, 02 de outubro de 2026.

FINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador

BANUX INVESTIMENTOS LTDA.
Gestora

ANEXO I

OFERTA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

| Características da Oferta | |
|---|---|
| Emissor | Classe Única do Onda Invest Retorno Total Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada. |
| Nº da emissão | 1ª (primeira) emissão de cotas da Subclasse Sênior ("Cotas Seniores"), cotas da Subclasse Subordinada Mezanino ("Cotas Mezanino") e cotas da Subclasse Subordinada Júnior ("Cotas Subordinadas Júnior" e, em conjunto com as Cotas Seniores e Cotas Mezanino, as "Cotas") da Classe ("Primeira Emissão"). |
| Oferta | Oferta pública de distribuição das Cotas, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, sob o rito de registro automático de distribuição. |
| Coordenador Líder | Finvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Regime de colocação | Regime de melhores esforços de colocação de cotas. |
| Público-Alvo | A Oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, tal como definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores"). |
| Valor Unitário de Emissão das Cotas | R$10,00 (dez reais) ("Preço de Emissão"). |
| Total de valores mobiliários | R$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais), sendo (a) R$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) correspondentes à oferta das Cotas Seniores ("Oferta Sênior"); (b) R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) correspondentes à oferta das Cotas Mezanino ("Oferta Mezanino"); e (c) R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) correspondentes à oferta das Cotas Subordinadas Júnior ("Oferta Subordinada Júnior" e "Montante Total da Oferta", respectivamente, sendo a Oferta Subordinada Júnior e a Oferta Mezanino em conjunto com a Oferta Sênior, "Oferta"). O Montante Total da Oferta poderá, sem a necessidade de novo |

| | |
|---|---|
| | requerimento de registro automático ou de modificação dos termos da Oferta, a critério da Gestor e da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder, ser reduzido em razão da possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ("Distribuição Parcial"). |
| Lote Adicional | Não haverá lote adicional de Cotas no âmbito da Oferta. |
| Distribuição Parcial | Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, de forma que a distribuição pública das Cotas poderá ser encerrada, ainda que não colocada a totalidade das Cotas, a critério do Coordenador Líder e do Gestor, desde que atingido o montante mínimo de R$ 1.000.000 (um milhão de reais), correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente). As Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante a Oferta, conforme seus termos e condições, deverão ser canceladas pela Administradora ao encerrar a Oferta junto à CVM.<br><br>Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.<br><br>Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada de comum |

| | |
|---|---|
| | acordo entre a Administradora e o Gestor, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor. |
| Pessoas Vinculadas | Os investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado que, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, caso, ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao Montante da Oferta, será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente cancelada as Cotas subscritas por tais Pessoas Vinculadas. Neste caso, serão devolvidos às Pessoas Vinculadas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data do término do Prazo de Colocação, o valor por Cota integralizado pelo respectivo investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer remuneração/acréscimo.<br><br>Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição a sua condição de Pessoa Vinculada.<br><br>Para os fins da Oferta, "Pessoas Vinculadas" significam pessoas que sejam (a) controladores ou administradores da Administradora, do Gestor, do Custodiante do Fundo e do Escriturador do Fundo ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores do Coordenador Líder; (c) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; (e) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, |

| | |
|---|---|
| | pelo Coordenador Líder; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e" acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35/21. |
| Investimento Mínimo por Investidor | A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 100 (cem) Cotas, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"). |
| Negociação | As Cotas não serão, inicialmente, admitidas a depósito, listagem ou negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. As Cotas poderão vir a ser negociadas no mercado secundário junto à B3, em mercado de bolsa ou balcão organizado observada as disposições constantes deste Anexo, a critério do Gestor, mediante aprovação prévia pela maioria simples dos Cotistas da Subclasse Subordinada Júnior, sendo também permitidas negociações privadas das Cotas entre investidores, observado o disposto no Regulamento. |
| Destinação dos Recursos | Como resultado da Oferta, após deduzidos os custos e despesas relacionados à emissão, os recursos líquidos provenientes da Oferta serão aplicados, de forma ativa e discricionária pelo Gestor, na aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento, em cumprimento à política de investimento da Classe. |
| Subscrição e Integralização de Cotas | A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo de Colocação").<br><br>A subscrição das Cotas da Emissão será feita mediante a formalização do boletim de subscrição das Cotas ("Boletim de Subscrição") e do termo de adesão e de ciência de risco ao Regulamento do Fundo ("Termo de Adesão"). |

| | |
|---|---|
| | As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional e/ou mediante bens e direitos elegíveis, observado que, para fins da integralização mediante a contribuição de cotas de fundos de investimento imobiliário, será considerado o preço de fechamento de mercado de referidos ativos do dia útil anterior à data de liquidação da Oferta. |
| Condições de revenda das Cotas | As Cotas subscritas no âmbito da Emissão somente poderão ser negociadas entre investidores profissionais. |

ANEXO II

REGULAMENTO DO ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

dealsign e5e75beb-b228-42d6-b49a-1c471c09559a

REGULAMENTO DO

ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF EM CONSTITUIÇÃO

_____

Datado de
02 de outubro de 2026

_____

SUMÁRIO

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO ..... 4
CAPÍTULO I - DO FUNDO ..... 4
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS, SUAS RESPONSABILIDADES, OBRIGAÇÕES E VEDAÇÕES ..... 4
CAPÍTULO III - DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS ..... 12
CAPÍTULO IV - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS ..... 13
CAPÍTULO V – DOS ENCARGOS DO FUNDO ..... 17
CAPÍTULO VI - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES ..... 17
CAPÍTULO VII - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ..... 18
CAPÍTULO VIII - DAS COMUNICAÇÕES ..... 18
CAPÍTULO IX – DOS FATOS RELEVANTES ..... 19
CAPÍTULO X – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS ..... 20
ANEXO I - DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ..... 22
CAPÍTULO I - DA CLASSE ..... 22
CAPÍTULO II - DO OBJETO DA CLASSE E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO ..... 22
CAPÍTULO III - DAS COTAS, EMISSÕES E DIREITO DE PREFERÊNCIA ..... 25
CAPÍTULO IV - AMORTIZAÇÃO, LIQUIDAÇÃO E RESGATE DAS COTAS ..... 32
CAPÍTULO V - RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA ..... 35
CAPÍTULO VI - DOS CONFLITOS DE INTERESSE ..... 36
CAPÍTULO VII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO ..... 37
CAPÍTULO VIII - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO ..... 43
CAPÍTULO IX - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS ..... 44
CAPÍTULO X - DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO ..... 44
CAPÍTULO XI - REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ..... 45
CAPÍTULO XII - ENCARGOS DA CLASSE ..... 47
CAPÍTULO XIII - DA ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS ..... 49
CAPÍTULO XIV - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS ..... 51
CAPÍTULO XV - FATORES DE RISCO ..... 53
DEFINIÇÕES ..... 61
APÊNDICE A - COTAS DE SUBCLASSE SÊNIOR ..... 66
APENSO AO APÊNDICE A – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE SÊNIOR DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ..... 69
APÊNDICE B - COTAS DE SUBCLASSE SUBORDINADA MEZANINO ..... 71
APENSO AO APÊNDICE B - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA MEZANINO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ..... 74
APÊNDICE C - COTAS DE SUBCLASSE SUBORDINADA JÚNIOR ..... 76
APENSO AO APÊNDICE C - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA JÚNIOR DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO

IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ..... 79
APENSO I - MODELO DE SUPLEMENTO DE EMISSÃO DE COTAS ..... 81

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

# REGULAMENTO DO ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

## CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

## CAPÍTULO I - DO FUNDO

1.1. Fundo. O **ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento e seus anexos, pela Lei n° 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") e pela parte geral da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e seu Anexo Normativo III, sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. O Fundo contará com uma única classe de Cotas, dividida em 3 (três) subclasses diferentes, conforme indicadas a seguir:

(i) Cotas de Subclasse Sênior. As Cotas de Subclasse Sênior são aquelas que não se subordinam às demais ou entre si para efeitos de amortização e distribuição de rendimentos;

(ii) Cotas de Subclasse Subordinada Mezanino. As Cotas de Subclasse Subordinada Mezanino são aquelas que se subordinam às Cotas de Subclasse Sênior para efeitos de amortização e distribuição de rendimentos; e

(iii) Cotas de Subclasse Subordinada Júnior. As Cotas de Subclasse Subordinada Júnior são aquelas que se subordinam às Cotas de Subclasse Sênior e às Cotas de Subclasse Subordinada Mezanino para efeitos de amortização e distribuição de rendimentos.

1.3. Os termos e expressões constantes deste Regulamento e de seu Anexo, indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos nas "Definições", conforme descritas neste Regulamento.

## CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS, SUAS RESPONSABILIDADES, OBRIGAÇÕES E VEDAÇÕES

2.1. Administração, Custódia, Controladoria, Tesouraria e Escrituração. As atividades de administração, custódia, controladoria, tesouraria e escrituração das Cotas serão exercidas pela Administradora.

2.2. A Administradora tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ela contratados, observadas as limitações e determinações deste Regulamento.

2.3. Obrigações da Administradora. A Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos diretamente com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e nas determinações da Assembleia de Cotistas.

2.3.1. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, ou no presente Regulamento, a Administradora está obrigada a:

(a) contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços, se, conforme o caso, tais serviços não sejam prestados diretamente pela Administradora:

(i) tesouraria, controle e processamento dos ativos;
(ii) escrituração das Cotas; e
(iii) auditoria independente, nos termos do artigo 69 da parte geral da Resolução CVM 175.

(b) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por até 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

(i) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
(ii) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
(iii) a documentação relativa aos imóveis integrantes da carteira do Fundo e às operações do Fundo;
(iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
(v) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III;

(c) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado;

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

(e) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;

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

(g) manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;

(h) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada da Classe;

(i) observar as disposições constantes deste Regulamento; e

(j) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas.

2.3.2. Além das obrigações acima previstas, cabe à Administradora:

(a) prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, caso esteja habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

(i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
(ii) custódia dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros.

(b) contratar em nome da Classe e/ou do Fundo, se for o caso, os seguintes prestadores de serviços facultativos:

(i) distribuição primária de cotas;
(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe, serviço este efetivamente contratado pelo Fundo junto ao Consultor Especializado, nos termos da Cláusula 2.10 abaixo;
(iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
(iv) formador de mercado para as cotas.

(c) arcar com os custos para contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados, conforme aplicável:

(i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
(ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; e
(iii) escrituração de cotas.

(d) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;

(e) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de cotas;

(f) abrir e movimentar contas bancárias;

(g) representar a Classe em juízo e fora dele;

(h) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII, do §2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175;

(i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

(j) providenciar, conforme aplicável, a averbação das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei n° 8.668/93, no competente cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos adquiridos diretamente pelo Fundo que os referidos bens imóveis:

(i) não integram o ativo da Administradora;
(ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
(iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
(iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
(v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
(vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

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

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

(m) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem o ativo da Classe.

2.4. A atividade de gestão da carteira de ativos do Fundo será realizada pelo Gestor. Observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, o Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira, na sua respectiva esfera de atuação.

2.5. Incluem-se entre as obrigações do Gestor, sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares:

(a) contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços, se, conforme o caso, tais serviços não sejam prestados diretamente pelo Gestor:

(i) intermediação de operações para a carteira de ativos da Classe;
(ii) distribuição de Cotas;
(iii) consultoria de investimentos;
(iv) classificação de risco por Agência Classificadora de Risco;
(v) formador de mercado de classe fechada; e
(vi) cogestão da carteira de ativos da Classe.

(b) informar a Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;

(c) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;

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

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

(f) observar as disposições constantes deste Regulamento; e

(g) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas.

2.5.1. As atividades descritas nos subitens "i" e "ii" do item (a) da Cláusula 2.5 acima podem ser prestadas pelo Gestor e/ou pela Administradora, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

2.5.2. Os serviços que tratam os subitens "iii" a "vi" do item (a) da Cláusula 2.5 acima somente são de contratação obrigatória pelo Gestor caso assim disposto no Regulamento ou deliberado pela Assembleia de Cotistas da Classe.

2.5.3. Nos casos de contratação de cogestor, o contrato deve definir claramente as atribuições de cada gestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor e a classe ou classes de cotas objeto da cogestão.

2.5.4. O Gestor pode contratar outros serviços em benefício da Classe, que não estejam listados nos subitens do item (a) da Cláusula 2.5 acima, observado que, nesse caso, (i) a contratação não ocorre em nome da Classe ou do Fundo, salvo previsão no Regulamento ou aprovação em Assembleia de Cotistas; e (ii) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da referida autarquia, o Gestor deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

2.6. Compete ao Gestor:

(a) identificar, avaliar e acompanhar, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, conforme limites e regras previstos em contrato de gestão e na regulamentação aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo ou da Classe, de acordo com a política de investimento do Fundo e da Classe;

(b) analisar os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo e da Classe, e propor alienação ou aquisição à Administradora dos Ativos Imobiliários enquadrados na política de investimento e que o Gestor entenda atender os melhores interesses do Fundo, da Classe e dos Cotistas, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(c) recomendar, quando aplicável, à Administradora, a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo e da Classe;

(d) monitorar o desempenho do Fundo e da Classe, na forma de valorização de suas cotas, a evolução do valor do patrimônio e da carteira de ativos do Fundo e da Classe, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

(e) acompanhar as assembleias dos Ativos em que o Fundo e a Classe vierem a investir, podendo, a seu exclusivo critério e de acordo com a sua política de voto, comparecer às assembleias e exercer seu direito de voto;

(f) orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo e da Classe, observado o disposto nesse Regulamento;

(g) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários e ativos financeiros;

(h) recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos imóveis integrantes da carteira de ativos do Fundo e da Classe com o objetivo de manter o valor dos imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;

(i) indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis integrantes da carteira de ativos do Fundo e da Classe;

(j) exercer e diligenciar, em nome do Fundo e da Classe, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos ativos que vierem a compor a carteira de ativos do Fundo;

(k) elaborar relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;

(l) transferir ao Fundo e/ou à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de ativos do Fundo ou da Classe; e

(m) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

2.6.1. O Gestor deve encaminhar à Administradora, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome da Classe.

2.6.2. As sugestões de compra e venda de ativos devem sempre ser expedidas pelo Gestor com a identificação precisa do Fundo e, se for o caso, da Classe em nome da qual devem ser executadas.

2.7. É vedado à Administradora e aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, a prática dos seguintes atos em nome do Fundo, em relação à Classe:

(a) receber depósito em conta corrente própria;

(b) contrair ou efetuar empréstimos, exceto nos termos dos artigos 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea "a", item 3 da Resolução CVM 175, ou, ainda, nas modalidades permitidas pela CVM e para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as suas cotas subscritas;

(c) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

(d) vender Cotas a prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

(e) utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas;

(f) praticar qualquer ato de liberalidade;

(g) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(h) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe, ressalvadas as hipóteses admitidas pela regulamentação aplicável às classes destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, que dependerão de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas com a aprovação prévia da Assembleia Especial da Subclasse Subordinada Júnior, nos termos do Anexo I;

(i) aplicar no exterior recursos captados no país;

(j) realizar operações quando caracterizada situação de Conflito de Interesses, observado o disposto no artigo 31 do Anexo Normativo III;

(k) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, ressalvada a constituição de ônus reais no âmbito de operações de financiamento destinadas ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a alienação fiduciária, hipoteca ou cessão fiduciária de direitos, desde que tais operações estejam alinhadas à política de investimento da Classe, observados os limites regulatórios e aprovação aplicável;

(l) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;

(m) 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

(n) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

2.7.1. A vedação prevista no item (k) da Cláusula 2.7 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.

2.7.2. O Gestor envidará seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio do Fundo, não podendo assegurar, todavia, a sua efetiva valorização, tendo em vista os riscos inerentes aos seus investimentos. A obrigação dos prestadores de serviços do Fundo é de meio, não havendo responsabilidade pelo não atingimento da Meta de Remuneração de qualquer Subclasse, de parâmetros de rentabilidade ou de qualquer outro referencial previsto neste Regulamento, no Anexo I e nos demais documentos do Fundo ou qualquer garantia ou promessa de rentabilidade pela Administradora, pelo Gestor, pelo Consultor Especializado ou por qualquer outro prestador de serviços, sendo a Meta de Remuneração de cada Subclasse mero parâmetro de remuneração prioritária para fins de ordem de pagamentos entre as Subclasses.

2.8. A Administradora, o Gestor e os demais prestadores de serviço contratados respondem perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM 175, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento.

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

2.10. Consultor Especializado. O Administrador contratou, em nome do Fundo, nos termos do artigo 27, inciso II, do Anexo Normativo III, a ONDA INVEST CONSULTORIA LTDA., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 38.277.572/0001-95, com sede na Rua Padre Carvalho, nº 340, sala 54, Pinheiros, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05427-020, devidamente autorizada para a prestação de serviços de consultoria de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 20.805, de 14 de abril de 2023 ("Consultor Especializado"), para prestar os serviços de consultoria especializada aos Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe.

2.10.1. Compete ao Consultor Especializado, na forma da regulamentação aplicável e do respectivo contrato de prestação de serviços, dar suporte e subsidiar a Administradora e o Gestor em suas atividades, incluindo, sem limitação: (i) a análise, a seleção, o acompanhamento, a avaliação e a recomendação para aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe, em todas as estratégias admitidas pela Política de Investimento; (ii) a elaboração de estudos, relatórios, análises e recomendações relativos aos Ativos Imobiliários e às oportunidades de investimento e desinvestimento identificadas; (iii) o acompanhamento do desempenho dos Ativos Imobiliários investidos, incluindo a análise de informações periódicas e eventuais e o suporte à avaliação de eventos societários, ofertas, emissões, direitos de preferência e

deliberações assembleares relativos aos ativos investidos; (iv) o suporte ao Gestor na definição da ordem de alocação de recursos e no monitoramento da aderência da carteira à Política de Investimento e aos limites previstos neste Regulamento e no Anexo I; (v) a orientação para a celebração, alteração ou rescisão de contratos relevantes da Classe; (vi) o fornecimento, à Administradora e ao Gestor, das informações necessárias ao cumprimento de suas obrigações regulamentares, na esfera de atuação do Consultor Especializado; (vii) auxiliar o Gestor na elaboração do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo.

2.10.2. As recomendações e análises do Consultor Especializado têm caráter opinativo e não vinculante, permanecendo a decisão final de investimento e desinvestimento sob responsabilidade privativa do Gestor, e as competências de administração fiduciária sob responsabilidade privativa da Administradora. O Consultor Especializado não deterá poderes de gestão da carteira, não emitirá ordens de compra e venda de ativos em nome do Fundo e não movimentará contas ou ativos do Fundo.

2.10.3. A substituição, renúncia ou destituição do Consultor Especializado observará o disposto no respectivo contrato de prestação de serviços, na regulamentação aplicável e nas regras de governança do Anexo I, incluindo a competência de indicação pela Subclasse Subordinada Júnior e os quóruns ali previstos, devendo qualquer alteração ser comunicada aos Cotistas na forma deste Regulamento e observada, na hipótese de destituição ou rescisão sem Justa Causa, a Multa por Destituição do Consultor Especializado prevista no Anexo I.

## CAPÍTULO III - DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

3.1. Pelos serviços de administração fiduciária, controladoria e escrituração das Cotas, é devida pela Classe à Administradora a remuneração prevista no Anexo I deste Regulamento.

3.2. Pelo serviço de gestão da carteira dos ativos que compõem a sua carteira, a Classe pagará ao Gestor a remuneração prevista no Anexo I deste Regulamento.

3.3. Observado o disposto no Anexo I, a Administradora e o Gestor podem estabelecer que parcelas de Taxa de Administração e da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme aplicável.

3.4. Pelos serviços de consultoria especializada, a Classe pagará ao Consultor Especializado a Taxa de Consultoria e a Taxa de Performance prevista no Anexo I deste Regulamento.

3.5. A Administradora, o Gestor e o Consultor Especializado poderão reduzir unilateralmente as respectivas remunerações, mas a sua majoração, bem como a alteração de sua forma de cálculo ou base de incidência, deverá ser aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, observada, ainda, a aprovação prévia da Assembleia Especial da Subclasse Subordinada Júnior exigida para as Matérias Qualificadas, nos termos do Anexo I.

3.6. A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a Taxa de Consultoria e as demais remunerações fixas previstas no Anexo I serão devidas integralmente, nos prazos ali previstos, independentemente do desempenho da Classe, do atingimento das Metas de Remuneração, da ocorrência de

Desenquadramento dos Índices de Subordinação ou da redução do patrimônio de qualquer Subclasse, não havendo renúncia, devolução, diferimento ou redução automática de remuneração em cenário de perda. A Taxa de Performance é devida exclusivamente na forma e nas condições do Anexo I.

## CAPÍTULO IV - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**4.1.** Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas ou à Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, deliberar sobre:

| Deliberações sobre | | Quórum de Aprovação |
|---|---|---|
| (i) | as demonstrações contábeis do Fundo e/ou da Classe, contendo relatório do auditor independente; | Maioria de votos dos Cotistas presentes. |
| (ii) | a destituição do Gestor e/ou do Consultor Especializado com Justa Causa; | Maioria de votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe tenha até 100 (cem) cotistas. |
| (iii) | a destituição do Gestor e/ou do Consultor Especializado sem Justa Causa; | Por unanimidade entre os Cotistas. |
| (iv) | a substituição de qualquer Prestador de Serviço Essencial; | Maioria de votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe tenha até 100 (cem) cotistas. |
| (v) | a emissão de novas cotas, na classe fechada, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado e do Capital Autorizado para Recomposição; | Maioria de votos dos Cotistas presentes. |
| (vi) | a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a Liquidação do Fundo e/ou da Classe; | Maioria de votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe tenha até 100 (cem) cotistas. |

| | | |
|---|---|---|
| (vii) | a alteração deste Regulamento, incluindo seus Anexos, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175 e o disposto no 4.1.2 abaixo; | Maioria de votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe tenha até 100 (cem) cotistas. |
| (viii) | o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo e/ou o respectivo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, caso a Classe possua limitação de responsabilidade dos Cotistas; | Maioria de votos dos Cotistas presentes. |
| (ix) | a prorrogação do Prazo de Duração do Fundo e/ou do Prazo de Duração da Classe; | Maioria de votos dos Cotistas presentes. |
| (x) | a eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; | Maioria de votos dos Cotistas presentes. |
| (xi) | o valor atribuído ao bem ou direito utilizado na integralização de cotas; | Maioria de votos dos Cotistas presentes. |
| (xii) | eleger e destituir os representantes dos Cotistas, nos termos do artigo 20 do Anexo Normativo III, bem como fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; | Maioria de votos dos Cotistas presentes. |
| (xiii) | as situações de conflitos de interesses; | Maioria de votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe tenha até 100 (cem) cotistas. |
| (xiv) | alterar qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à Taxa de Gestão, à Taxa de Consultoria e à Taxa de Performance, ressalvada a hipótese de redução; | Maioria de votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe tenha até 100 (cem) cotistas. |
| (xv) | deliberar se, na ocorrência de quaiquer dos Eventos de Avaliação, tais Eventos de Avaliação devem ser considerados como um Evento de Liquidação Antecipada; | 75% (setenta e cinco por cento) das Cotas emitidas. |
| (xvi) | qualquer deliberação de liquidação antecipada do Fundo, da Classe ou de Subclasse | 75% (setenta e cinco por cento) das Cotas emitidas |

4.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no item (i) acima deverá ser realizada, anualmente, em até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, sendo que as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício findo devem estar disponíveis aos Cotistas, no mínimo, 15 (quinze) dias antes da realização da referida Assembleia.

4.1.2. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração:

(a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade Administradora de mercados organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

(b) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da Classe, tais como a alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou

(c) envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

4.1.3. As alterações referidas na Cláusula 4.1.2 acima devem ser comunicadas aos Cotistas pela Administradora, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

4.1.4. As alterações do Regulamento relativas a matérias de interesse comum a todos os Cotistas será deliberada em Assembleia Geral de Cotistas.

4.1.5. Sem prejuízo das competências privativas acima descritas, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Cotistas a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, observados os procedimentos de convocação e deliberação previstos neste Regulamento.

4.2. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita por meio de correspondência física ou eletrônica encaminhada a cada Cotista do Fundo e/ou da Classe, com antecedência de, no mínimo, (i) 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias; e divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores.

4.2.1. Independentemente das formalidades previstas neste Regulamento, será considerada regular a Assembleia de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

4.2.2. A Assembleia de Cotistas poderá ser convocada pela Administradora, pelo Gestor, por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pela Classe, ou pelo representante dos Cotistas.

4.2.3. A Administradora disponibilizará, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias (i) em sua página

na rede mundial de computadores; (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

4.3. Da convocação constarão, obrigatoriamente dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas.

4.4. As deliberações da Assembleia de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta fomal, formalizada por carta com aviso de recebimento, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, resguardado o prazo de 15 (quinze) dias para deliberação sobre as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

4.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Administradora, de carta com aviso de recebimento, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

4.4.2. A ausência de resposta do Cotista à consulta apresentada pela Administradora será considerada como não comparecimento à respectiva Assembleia de Cotistas.

4.4.3. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora para formalização de alteração cadastral.

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

4.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que previsto no edital de convocação e a legislação e normativos vigentes.

4.5.2. Não podem votar na Assembleia de Cotistas: (a) o prestador de serviço, essencial ou não; (b) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (c) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (d) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, a Classe ou a Subclasse no que se refere à matéria em votação, observado a Cláusula 4.5.3 abaixo e (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

4.5.3. Não se aplica o disposto na Cláusula 4.5.2 acima quando houver anuência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração outorgada por Cotista e que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto. Tampouco se aplica a vedação em relação aos titulares de Cotas da Subclasse Subordinada Júnior que sejam prestadores de serviços do Fundo ou partes a eles relacionadas, exceto nas matérias em que se configure potencial conflito de interesses envolvendo diretamente tais pessoas.

4.6. Observado o disposto no § 1º do artigo 13 do Anexo Normativo III, qualquer Cotista que detenha no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe poderá solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração de voto, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

4.7. A Assembleia de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotista.

4.8. As deliberações das Assembleias de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento.

4.8.1. Sem prejuízo dos quóruns previstos na Cláusula 4.1, a aprovação das Matérias Qualificadas relacionadas no Anexo I dependem, cumulativamente, de aprovação prévia pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e em Assembleia Especial da Subclasse Subordinada Júnior, por maioria simples dos votos dos titulares de Cotas de Subclasse Subordinada Júnior presentes, observado que a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas sobre Matéria Qualificada que não tenha sido aprovada pela Assembleia Especial da Subclasse Subordinada Júnior não produzirá efeitos, devendo a Administradora abster-se de implementá-la.

4.8.2. As decisões das Assembleias de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas na forma do Capítulo VI deste Regulamento.

## CAPÍTULO V – DOS ENCARGOS DO FUNDO

5.1. Encargos do Fundo. Os encargos e despesas da Classe estão previstos no Anexo.

## CAPÍTULO VI - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

6.1. A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico constante do Suplemento I da Resolução CVM 175;

(b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico constante do Suplemento J da Resolução CVM 175;

(c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

(i) as demonstrações financeiras auditadas;

(ii) o formulário eletrônico constante do Suplemento K da Resolução CVM 175; e

(iii) o parecer do Auditor Independente.

(d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

(e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária ou extraordinária.

6.1.1. A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico constante do Suplemento K da Resolução CVM 175 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

## CAPÍTULO VII - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

7.1. O Fundo e a Classe terão escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas entre si, das contas da Administradora / dos Prestadores de Serviços Essenciais, bem como dos demais prestadores de serviços do Fundo e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, sendo auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

7.2. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com término em 30 de junho de cada ano, nos termos do artigo 36, § 2º, do Anexo Normativo III. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

7.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

## CAPÍTULO VIII - DAS COMUNICAÇÕES

8.1. O correio eletrônico é admitido como forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da classe de Cotas. Nas hipóteses em que este Regulamento exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que a manifestação em questão seja realizada por meio eletrônico, observadas as disposições do artigo 12 da parte geral da Resolução CVM 175.

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

8.3. O Cotista que optar por continuar recebendo correspondências por meio físico deverá encaminhar solicitação expressa neste sentido à Administradora, no endereço de sua sede, observado que o Cotista solicitante deverá arcar com os custos incorridos para o envio de tais correspondências por meio físico.

8.4. Os Cotistas poderão obter na sede da Administradora os resultados do Fundo e/ou da Classe em exercícios anteriores, bem como outras informações referentes a exercícios anteriores, tais como demonstrações contábeis, relatórios da Administradora e demais documentos pertinentes que tenham sido divulgados ou elaborados por força de disposições regulamentares aplicáveis.

8.5. As informações periódicas e eventuais da classe de Cotas serão disponibilizadas no site da Administradora.

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

(a) o edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

(b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;

(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 artigo 40 do Anexo Normativo III;

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

(f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, conforme aplicável.

8.7. A publicação das informações referidas neste Capítulo deverá ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do sistema eletrônico disponibilizado pela CVM.

8.7.1. Conforme disposto na Cláusula 8.7, todos os documentos e informações relativos à Classe que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede da Administradora; (ii) no endereço da Administradora localizado na rede mundial de computadores; e (iii) no endereço da CVM localizado na rede mundial de computadores.

8.8. A Administradora preservará a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar o resgate ou amortização total das Cotas de sua titularidade, sem prejuízo do disposto no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM 175.

## CAPÍTULO IX – DOS FATOS RELEVANTES

9.1. A Administradora é obrigada a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços, incluindo o Gestor e o Consultor Especializado, informar imediatamente à Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

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

9.3. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos da carteira deve ser:

(a) comunicado a todos os Cotistas da Classe afetada;

(b) informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;

(c) divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e

(d) mantido nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto houver distribuição de Cotas em curso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

9.4. São considerados exemplos de fatos potencialmente relevantes:

(a) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas;

(b) contratação de formador de mercado e/ou o término da prestação desse serviço;

(c) contratação de agência classificadora de Risco, caso não estabelecida no Regulamento;

(d) mudança na classificação de risco atribuída à Classe;

(e) alteração da Administradora e/ou de qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais;

(f) fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe;

(g) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas;

(h) cancelamento da admissão das cotas à negociação em mercado organizado; e

(i) emissão de Cotas.

9.5. Os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se o Gestor e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas, ressalvada a hipótese em que a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas, na qual a Administradora fica obrigada a divulgar imediatamente fato relevante.

## CAPÍTULO X – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Os Anexos constituirão parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigarão integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da Classe.

10.1.1. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia entre o Regulamento e o seu Anexo prevalecerão as disposições do Regulamento, exceto quanto às matérias relativas à Ordem de

Alocação de Recursos, à partilha na liquidação, aos direitos da Subclasse Subordinada Júnior e às prioridades entre as Subclasses, em relação às quais prevalecerão as regras específicas do Anexo I.

10.1.2. Em caso de conflito entre o Anexo I e os Apêndices ou Suplementos, prevalecerão as disposições do Anexo I, ressalvadas as características específicas de cada Subclasse, quanto às quais prevalece o respectivo Apêndice.

10.2. Os Cotistas poderão entrar em contato com a Administradora pelo telefone (11) 3195-0626, de segunda a sexta-feira, das 09h às 18h, exceto feriados locais e nacionais. O Cotista pode, ainda, encaminhar correspondência para o seguinte endereço: Rua Samuel Morse, n° 134, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04576-060, São Paulo - SP.

10.3. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais ou especiais referentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo que confiram aos seus titulares direito de voto, a qual disciplina e define os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de voto de que trata este item ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, no website https://banuxinvestimentos.com.br/pt/home/.

10.4. O presente Regulamento é elaborado com base na Resolução CVM 175 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

10.5. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM 175 e demais regulamentações, conforme aplicável.

10.6. A subscrição de Cotas por investidores, ou a sua aquisição no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as disposições do presente Regulamento, a cujo cumprimento estará automaticamente obrigado a partir da aquisição de Cotas.

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

10.8. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

*.*.*

# ANEXO I - DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

*Este anexo é parte integrante do Regulamento do* ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

## CAPÍTULO I - DA CLASSE

1.1. A Classe é uma classe de Cotas, constituída sob o regime fechado, com prazo indeterminado de duração, regida pelo Regulamento, pelo presente e os demais Anexos ao Regulamento, disciplinada pela Resolução 175 e seu Anexo Normativo III, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. A Classe destina-se exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

1.3. Sem prejuízo do prazo indeterminado da Classe, cada Subclasse possui prazo de duração próprio ("Prazo de Duração da Subclasse"), conforme previsto em seus respectivos apêndices. Ao final do respectivo Prazo de Duração da Subclasse, as Cotas de cada Subclasse serão integralmente amortizadas ou resgatadas, na forma do Capítulo IV deste Anexo, observada a ordem de prioridade entre Subclasses e vedado o resgate de Cotas fora da hipótese de liquidação da Classe. O Prazo de Duração da Subclasse poderá ser antecipado, sem taxa, prêmio ou penalidade, na forma do Capítulo IV deste Anexo, ou prorrogado por deliberação da Assembleia Especial da respectiva Subclasse, observadas as aprovações exigidas para as Matérias Qualificadas.

1.4. A Classe é classificada, na forma da Diretriz ANBIMA de Classificação de FII e observada a atribuição final pela Administradora, como Mandato "Híbrido", Tipo de Gestão "Ativa" e Segmento de Atuação "Híbrido", por adotar estratégia multiestratégia de investimento em Ativos Imobiliários de diferentes naturezas e segmentos, nos termos do Capítulo II deste Anexo.

## CAPÍTULO II - DO OBJETO DA CLASSE E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

2.1. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas rendimento e valorização de longo prazo por meio da gestão ativa e discricionária de carteira multiestratégia de ativos imobiliários, sem alocação mínima ou máxima por estratégia, podendo investir, a exclusivo critério do Gestor, mediante orientação do Consultor Especializado e observada a Política de Investimento, nos seguintes ativos(em conjunto, os "Ativos Imobiliários").

(a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

(b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

(c) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

(d) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos

fundos de investimento imobiliário, desde que tais certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;

(e) letras hipotecárias;

(f) letras de crédito imobiliário;

(g) letras imobiliárias garantidas;

(h) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

(i) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

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

(k) cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (FIAGRO), exclusivamente quando, cumulativamente, (i) admitidas à negociação em mercado organizado de valores mobiliários e (ii) enquadráveis no artigo 40, inciso II, do Anexo Normativo III, por se tratar de fundo registrado na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, mediante verificação prévia, documentada e arquivada pelo Gestor; e

(l) outros ativos que venham a ser permitidos pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

2.1.1. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pelo Gestor e/ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H à Resolução CVM 175.

2.1.2. A Classe poderá adquirir fração ou a totalidade dos Ativos Imobiliários nos quais investir, ou, ainda, desenvolvê-los, diretamente ou indiretamente por meio de exercício de direitos decorrentes de participação societária em sociedade de propósito específico, em conjunto com terceiros, incluindo, sem limitação, em regime de condomínio civil voluntário.

2.2. Os recursos da Classe serão aplicados pela Administradora, conforme orientação do Gestor e do Consultor Especializado, observada a Política de Investimento abaixo descrita. O Gestor realizará, de forma discricionária, e observada a recomendação do Consultor Especializado, as aquisições e alienação de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros compatíveis com a Política de Investimento, o exercício dos direitos decorrentes dos ativos investidos, incluindo, sem limitaão, os direitos de preferência e direitos de voto nos ativos investidos, e as operações de proteção patrimonial com derivativos, observadas as matérias que dependem de deliberação em assembleia nos termos deste Regulamento, em especial as Matérias Qualificadas.

2.2.1. Ressalvado o período de até 180 (cento e oitenta) dias contados de cada integralização de Cotas, destinado à alocação dos recursos captados, a Classe manterá seus recursos preponderantemente aplicados em Ativos Imobiliários, observadas as necessidades de liquidez e as regras de desenquadramento passivo da regulamentação.

2.2.2. A Classe poderá investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único Ativo Imobiliário, inclusive em cotas de um único fundo de investimento imobiliário. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, serão respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, observadas as exceções aplicáveis ao público-alvo da Classe e as dispensas de limites por modalidade previstas no artigo 40 do Anexo Normativo III.

2.2.3. O Fundo poderá, a critério da Administradora, conforme orientação do Gestor e observada a orientação do Consultor Especializado, adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

2.2.4. O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sem quaisquer limites de concentração por região geográfica ou demográfica.

2.2.5. A Administradora, independentemente de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, poderá, mediante recomendação do Gestor e do Consultor Especializado, adquirir, alienar, locar ou arrendar os Ativos Imobiliários.

2.2.6. Uma vez integralizadas as Cotas da Classe, a parcela do patrimônio da Classe que não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários, poderá ser aplicada, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, em (i) cotas de classes de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; (ii) letras financeiras do Tesouro Nacional, com prazo de vencimento compatível com o prazo da Classe; (iii) operações compromissadas lastreadas em Títulos Públicos Federais, desde que seja contratadas com qualquer instituição de primeira linha; (iv) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha; (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe e desde que previsto na Política de Investimento ("Ativos Financeiros").

2.2.7. Caso os investimentos da Classe em Ativos Financeiros ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, observadas as exceções previstas no § 5º do artigo 40 do Anexo Normativo III.

2.2.8. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM. Caso a Classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em Ativos Financeiros, a Administradora deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem da Classe, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

2.2.9. O objeto da Classe e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e a aprovação prévia da Assembleia Especial da Subclasse Subordinada Júnior exigida para as Matérias Qualificadas.

2.2.10. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

2.2.11. O Gestor poderá avaliar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, à Classe e a outras classes ou fundos sob sua gestão, cabendo-lhe definir, de forma criteriosa e documentada, a alocação dessas oportunidades entre os veículos, considerando, entre outros fatores, a política de investimento, a composição das carteiras, a liquidez e o perfil de risco de cada veículo.

2.2.12. Não há garantia de que a Classe gozará do tratamento tributário aplicável aos fundos de investimento imobiliário que contem com isenções ou benefícios tributários específicos, caso aplicáveis, não assumindo a Administradora, o Gestor ou o Consultor Especializado qualquer compromisso nesse sentido. Para os fins do artigo 11, inciso XI, do Anexo Normativo III, a Administradora poderá adotar, entre outras, as seguintes medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas: (i) recusar o registro de subscrições ou transferências de Cotas que violem o limite de participação da Cláusula 3.7 deste Anexo; (ii) monitorar, por meio do escriturador, a composição do quadro de Cotistas e os percentuais de participação; (iii) submeter à Assembleia de Cotistas a admissão das Cotas à negociação em mercado organizado quando conveniente à fruição de regime tributário; (iv) observar a distribuição mínima de resultados prevista no Capítulo IX deste Anexo; e (v) comunicar aos Cotistas, na forma do capítulo de fatos relevantes da parte geral, qualquer alteração efetiva ou potencial do tratamento tributário.

## CAPÍTULO III - DAS COTAS, EMISSÕES E DIREITO DE PREFERÊNCIA

3.1. As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

3.1.1. O valor patrimonial das Cotas da Classe será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Classe em circulação.

3.2. Até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, o Gestor deverá apurar o índice de subordinação mínima entre as Subclasses, a ser calculado pelo (i) somatório do valor patrimonial das Cotas das Subclasses a elas subordinadas e (ii) o Patrimônio Líquido da Classe.

3.2.1. O índice de subordinação da Subclasse Sênior corresponde à soma do valor patrimonial agregado das Cotas de Subclasse Subordinada Mezanino e das Cotas de Subclasse Subordinada Júnior, dividida pelo Patrimônio Líquido total da Classe, que deverá observar o mínimo de 10,00% (dez por cento) ("Índice de Subordinação Mínimo Sênior");

3.2.2. O índice de Subordinação da Subclasse Subordinada Mezanino corresponde ao valor patrimonial agregado das Cotas de Subclasse Subordinada Júnior dividido pelo Patrimônio Líquido total da Classe, que deverá observar o mínimo de 5,00% (cinco por cento) ("Índice de

Subordinação Mínimo Mezanino" e, quando em conjunto com o Índice de Subordinação Mínimo Sênior, os "Índices de Subordinação").

3.2.3. Caso em qualquer apuração realizada nos termos da Cláusula 3.2 acima os Índices de Subordinação sejam inferiores aos respectivos percentuais mínimos previstos acima ("Desenquadramento dos Índices de Subordinação") e referido Desenquadramento dos Índices de Subordinação não seja sanado no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da respectiva data de apuração ("Período de Cura"), a Administradora, conforme orientação do Gestor e do Consultor Especializado, deverá (i) aprovar a emissão de novas cotas da Subclasse Subordinada Júnior, em montante suficiente para a recomposição dos Índices de Subordinação, a serem subscritas e integralizadas pelos Cotistas da Subclasse Subordinada Júnior, na proporção de suas respectivas participações ("Capital Autorizado para Recomposição"); ou (ii) realizar a amortização extraordinária de cotas da Subclasse Sênior proporcionalmente à participação detida por cada Cotista da Subclasse Sênior, em montante suficiente para a recomposição dos Índices de Subordinação e, caso a referida recomposição ainda não tenha sido atingida após referida amortização, realizar a amortização extraordinária de cotas da Subclasse Subordinada Mezanino, proporcionalmente à participação detida por cada Cotista da Subclasse Subordinada Mezanino ("Amortização Extraordinária para Recomposição").

3.2.4. Durante o Período de Cura, ficarão suspensas as distribuições de rendimentos às Cotas de Subclasse Subordinada Júnior. Sem prejuízo de referida suspensão, caso sejam devidos quaisquer rendimentos às Cotas da Subclasse Subordinada Júnior referentes à pagamentos devidos anteriormente ao Perído de Cura, os cotistas da Subclasse Subordinada Júnior poderão optar pelo não recebimento de parte ou da totalidade de tais montantes, para fins de recomposição dos Índices de Subordinação.

3.3. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

3.3.1. Considerando a responsabilidade limitada de cada Cotista ao valor de suas Cotas, cada um responde, apenas, pelo valor por ele subscrito, sendo que os Cotistas do Fundo:

(a) Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

(b) Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

3.1.6. As Cotas não serão, inicialmente, admitidas a depósito, listagem ou negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, ocorrendo a negociação secundária exclusivamente por meio do escriturador, na forma prevista na Cláusula 3.1.6.1 abaixo.

3.1.6.1. As Cotas poderão vir a ser negociadas no mercado secundário junto à B3, em mercado de bolsa ou balcão organizado observada as disposições constantes deste Anexo, a critério do Gestor, mediante aprovação prévia pela maioria simples dos Cotistas da Subclasse Subordinada Júnior.

3.1.6.2. Enquanto não forem admitidas à negociação em mercado de bolsa ou balcão organizado, as Cotas poderão ser negociadas e transferidas privadamente, desde que admitido e observadas as condições descritas neste Anexo e na legislação e regulamentação aplicável, mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário (com firma reconhecida, certificado digital, assinatura eletrônica ou com abono da Administradora) e termo de adesão a este Regulamento, sendo que apenas as Cotas já integralizadas poderão ser transferidas. O termo de cessão deverá ser encaminhado pelo cessionário à Administradora, que atestará o recebimento do termo de cessão, encaminhando-o ao escriturador das Cotas para que só então seja procedida a alteração da titularidade das cotas nos respectivos registros da Classe, tendo a citada alteração, como data base, a data de emissão do recibo do termo de cessão pela Administradora.

3.1.6.3. As Cotas são livremente transferíveis, observado o limite de participação da Cláusula 3.7 deste Anexo, mediante termo de cessão e transferência assinado por cedente e cessionário e registrado perante o escriturador ou, caso venham a ser depositadas para negociação, mediante negociação em mercado organizado administrado pela B3. Não haverá direito de preferência dos demais Cotistas, *lock-up*, taxa de saída ou prêmio. As Cotas subscritas e ainda não integralizadas poderão ser transferidas desde que o cessionário assuma, por escrito e perante a Administradora, todas as obrigações de integralização do saldo remanescente. A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pela Administradora, das formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente.

3.3.2. Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, por meio do qual (i) atestará (a) que recebeu exemplar do Regulamento; (b) que tomou ciência dos objetivos da Classe, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e outros Encargos, dos riscos associados ao investimento na Classe, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido; e (c) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo certo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus respectivos dados cadastrais.

3.3.3. Não será cobrada taxa de ingresso ou saída dos subscritores das Cotas da Classe.

3.4. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

3.4.1. A integralização das Cotas subscritas poderá ocorrer (i) à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou mediante cessão de bens e direitos para o patrimônio da Classe; ou (ii) por meio de Chamadas de Capital, nos termos do compromisso de investimento assinado por cada Cotista.

3.4.2. Nos casos em que seja adotada a integralização de Cotas mediante Chamadas de Capital, a Administradora realizará as Chamadas de Capital para aporte de recursos à Classe, nos termos deste Regulamento e dos compromissos de investimento, informando aos respectivos Cotistas, no mesmo ato, acerca dos prazos estabelecidos para a realização dos aportes, com antecedência mínima de 15

(quinze) dias, na medida em que a Administradora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos na Classe para pagamento de despesas e encargos.

3.4.3. Ao receberem a notificação da Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas respectivas Cotas, nos termos dos respectivos compromissos de investimento e observados os procedimentos específicos de cada Chamada de Capital. O procedimento será repetido até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas pelos Cotistas tenham sido integralizadas.

3.4.4. As Cotas deverão ser subscritas durante o período em que forem distribuídas no âmbito de cada oferta de Cotas da Classe, sendo que o prazo de distribuição será de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, conforme previsão na Resolução CVM 160.

3.4.5. As Cotas poderão ser integralizadas em bens e direitos relativos a imóveis, incluindo direitos reais sobre imóveis. A integralização de Cotas subscritas em bens e direitos deverá observar o previsto no artigo 9º do Anexo Normativo III, bem como o objeto e a Política de Investimento da Classe. Nas emissões subsequentes de Cotas, a Assembleia Geral de Cotistas ou o ato da Administradora, confrme aplicável, que aprovar a integralização de Cotas em bens e direitos deverá indicar o prazo máximo para que referida integralização venha a ocorrer.

3.4.6. A subscrição de Cotas e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento na Classe, ficando o Cotista vinculado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

3.4.7. Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante a orientação do Gestor, observada a recomendação do Consultor Especializado, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o montante máximo de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado"). Sem prejuízo do Capital Autorizado para Recomposição (conforme definido abaixo), o Capital Autorizado poderá ser utilizado para novas emissões de Cotas de qualquer Subclasse, a critério do Gestor, observada a recomendação do Consultor Especializado e observados, ainda, os Índices de Subordinação.

3.4.8. A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões em montante superior ao Capital Autorizado.

3.4.9. O ato que aprovar a emissão de novas Cotas definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões, observado que:

(a) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

(b) aos atuais Cotistas do Fundo fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência

na subscrição, observado o disposto nos artigos abaixo;

(c) as cotas das novas emissões serão subscritas e integralizadas de acordo com os prazos, os termos e as condições que vierem a ser deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, e o que estiver estabelecido no boletim de subscrição, observado o disposto na regulamentação aplicável, o objeto e a Política de Investimento do Fundo;

(d) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das existentes; e

(e) as subclasses objeto de novas emissões não poderão ter senioridade igual ou superior à das Cotas da Subclasse Sênior e/ou à das Cotas da Subclasse Subordinada Mezanino, tampouco alterar a ordem de prioridades entre as Subclasses existentes, salvo se aprovado previamente em Assembleia Geral.

3.2.8.1. O ato que aprovar a emissão de novas Cotas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas.

3.2.8.2. Caso o ato que aprovar a emissão de novas Cotas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

3.2.8.3. Sendo aprovado por meio do ato que aprovar a emissão de novas Cotas, é facultada deliberação por sua integralização a prazo, mediante a realização de Chamadas de Capital, nos termos do compromisso de investimento a ser firmado.

3.2.8.4. A 1ª Emissão de Cotas da Classe, no montante total de até R$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais), será composta por (i) R$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), correspondentes a 5.500.000 (cinco milhões e quinhentas mil) de Cotas da Subclasse Sênior; (ii) R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondentes a 100.000 (cem mil) Cotas da Subclasse Subordinada Mezanino, e (ii) R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), correspondentes a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas da Subclasse Subordinada Júnior, todas ao preço unitário de emissão de R$ 10,00 (dez reais), e será objeto de oferta pública destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos dos respectivos Suplementos. A aplicação mínima por investidor na Classe é de R$ 1.000,00 (mil reais), aplicável a todas as Subclasses. As proporções mínimas entre Subclasses correspondentes aos Índices de Subordinação Mínimos serão verificadas como condição de encerramento de cada oferta, considerando as Cotas efetivamente subscritas e integralizadas.

3.2.8.5. A emissão e a distribuição de novas Cotas de qualquer Subclasse, existente ou nova, bem como a criação de qualquer nova Subclasse poderá ser realizada a exclusivo critério do Gestor, mediante a orientação do Consultor Especializado, observado o Capital Autorizado e do Capital Autorizado para Recomposição, ou mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, observado o disposto na Cláusula 3.4.9(e). O preço de emissão das novas Cotas de cada Subclasse corresponderá

ao valor patrimonial da Cota da respectiva Subclasse, apurado na forma do Capítulo VIII deste Anexo no Dia Útil imediatamente anterior à data da nova emissão. É vedada a criação ou emissão de Cotas ou Subclasses com senioridade igual ou superior à das Cotas de Subclasse Sênior e/ou Cotas de Subclasse Subordinada Mezanino, bem como qualquer alteração da ordem de prioridades entre as Subclasses existentes, exceto mediante deliberação em Assembleia Geral.

3.4.10. A Administradora deverá informar à CVM a data da primeira integralização de Cotas da Classe no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

3.4.11. As Cotas de todas as Subclasses poderão, ainda, ser integralizadas em cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação em mercado organizado, compatíveis com a Política de Investimento e previamente aceitas pelo Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, pelo respectivo Valor de Referência, assim entendida a cotação de fechamento na B3 no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização, conforme detalhado nos documentos da respectiva oferta e no boletim de subscrição, sem nova marcação a mercado no ato da integralização, observados os procedimentos operacionais do escriturador e sendo a entrega dos ativos realizada fora do ambiente da B3.

3.4.12. Tendo em vista que a Classe é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para a integralização de Cotas em bens e direitos, nos termos do artigo 45 do Anexo Normativo III, sem prejuízo da aprovação, pela Assembleia de Cotistas, do valor atribuído ao bem ou direito, quando exigida, hipótese em que prevalecerá o Valor de Referência quando os bens entregues forem cotas de fundos de investimento com valor apurado e divulgado por terceiro independente.

3.4.13. A aceitação, pelo Gestor, de integralização de Cotas de Subclasse Sênior ou de Cotas de Subclasse Subordinada Mezanino em cotas de fundos de investimento imobiliário ou em outros Ativos Imobiliários fica condicionada à apuração do Valor de Referência e aos termos e condições estabelecidos no ato de aprovação da emissão. As Cotas de Subclasse Subordinada Júnior poderão, adicionalmente, ser integralizadas anteriormente à integralização das Cotas das demais Subclasses, inclusive para fins de início das atividades da Classe.

3.5. Cotista inadimplente. A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação do Cotista de aportar recursos na Classe, no prazo estabelecido na respectiva Chamada de Capital ou neste Regulamento, não sanada no prazo previsto neste Regulamento, resultará na suspensão dos direitos do respectivo Cotista Inadimplente ("Cotista Inadimplente") de (a) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, inclusive em relação às suas Cotas já integralizadas, observado o disposto na Cláusula 3.5.3 abaixo; (b) alienação ou transferência das suas Cotas da Classe; e (c) recebimento de amortizações, resgates, distribuições da Classe, bem como dos valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação da Classe.

3.5.1. As consequências referidas nos itens (b) e (c) da Cláusula 3.5 somente poderão ser postas em prática pela Administradora caso o descumprimento não seja sanado pelo Cotista Inadimplente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data em que o aporte de recursos se torne devido, nos termos da respectiva Chamada de Capital ou do respectivo documento de subscrição.

3.5.2. Sobre o valor inadimplido incidirão juros moratórios equivalentes a 15% (quinze por cento) ao ano, pro rata die, contados da data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e todas as

despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela Administradora, pelo Gestor ou pelo Fundo em relação à inadimplência serão suportadas integralmente pelo Cotista Inadimplente.

3.5.3. O Cotista que seja um Cotista Inadimplente na data da convocação de uma Assembleia Geral de Cotistas não terá direito a voto na respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

3.5.4. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado na Cláusula 3.5, tal Cotista Inadimplente recuperará prontamente após tal fato todos os seus direitos como Cotista da Classe, observado o disposto no item acima.

3.6. Se a Administradora amortizar ou resgatar as Cotas ou realizar qualquer outra distribuição aos Cotistas enquanto um Cotista Inadimplente seja o proprietário das Cotas da Classe, os valores distribuídos devidos ao Cotista Inadimplente deverão ser utilizados pela Administradora para o pagamento das dívidas do Cotista Inadimplente à Classe. Qualquer saldo remanescente, após as deduções previstas nesta cláusula, deverá ser entregue ao Cotista Inadimplente.

3.6.1. A Assembleia de Cotistas que aprovar as novas emissões de Cotas deverá deliberar sobre os termos, condições e prazos para o exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas, devendo ser observadas as seguintes premissas:

(a) O Direito de Preferência obedecerá às mesmas proporções das Cotas detidas pelos Cotistas na Classe, podendo ser exercido, total ou parcialmente, dentro do prazo definido para seu exercício. Não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da nova emissão no prazo inicialmente estabelecido, será aberto prazo para subscrição das sobras, em que exclusivamente os Cotistas que tenham exercido efetivamente seu Direito de Preferência poderão realizar a subscrição das sobras, hipótese em que será igualmente observada a proporção de Cotas detidas na Classe. A Assembleia de Cotistas poderá deliberar sobre Direito de Preferência de sobras das sobras caso a totalidade das novas Cotas não sejam subscritas em eventual prazo de subscrição de sobras, sendo observadas as premissas aqui estabelecidas; e

(b) A quantidade de novas Cotas a serem subscritas deverão representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados, sendo que os valores serão sempre arredondados para baixo. Os Cotistas que possuírem somente uma Cota terão seu Direito de Preferência arredondado, para poderem exercê-lo no limite mínimo de 1 (uma) nova Cota da oferta.

3.6.2. Não haverá direito de preferência com relação a Cotas negociadas no mercado secundário, seja de forma privada ou no ambiente de negociação da B3.

3.6.3. O direito de preferência para a subscrição de novas Cotas a que se refere esta Cláusula 3.6 poderá ser cedido pelo respectivo titular, de acordo com o procedimento previsto no suplemento de cada emissão de Cotas.

3.7. A Classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, caso o incorporador, construtor ou sócios de empreendimentos imobiliários que tenham recebido investimentos da Classe subscrevam ou adquiram no mercado, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, até 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da Classe, nos termos do artigo 2º, caput e parágrafo único, da Lei nº 9.779/99.

3.8. A Administradora e o escriturador não registrarão subscrições ou transferências de Cotas que violem o limite previsto na Cláusula 3.7 acima, e o Gestor não adquirirá ativos relacionados a empreendimento imobiliário cujo incorporador, construtor ou sócio detenha, direta ou indiretamente, participação na Classe superior ao referido limite. Consideram-se pessoas ligadas, para os fins da Cláusula 3.7, as indicadas no parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779/99.

## CAPÍTULO IV - AMORTIZAÇÃO, LIQUIDAÇÃO E RESGATE DAS COTAS

4.1. As Cotas serão amortizadas mediante determinação do Gestor à Administradora, conforme recomendação do Consultor Especializado, e/ou por deliberação da Assembleia de Cotistas, conforme o caso, observadas a Ordem de Alocação de Recursos, a ordem de prioridade e subordinação entre as Subclasses e as demais regras previstas neste Anexo, incluindo as regras de distribuição e amortização do Excesso de Subordinação.

4.2. Ao final do respectivo Prazo de Duração de cada Subclasse, as Cotas das Subclasses serão integralmente amortizadas, em moeda corrente nacional e/ou mediante entrega de ativos integrantes da carteira da Classe, observada a ordem de prioridade entre Subclasses e a disponibilidade de recursos da Classe.

4.3. A amortização e o resgate de Cotas poderão ser realizados (i) em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito em conta corrente, TED ou qualquer outro mecanismo de pagamento autorizado pelo BACEN; e/ou (ii) mediante a entrega de ativos que componham a carteira da Classe, nas hipóteses e formas previstas neste Anexo, sempre de forma uniforme e proporcional entre os titulares de Cotas da mesma Subclasse, observado que farão jus ao pagamento dos valores devidos a título de amortização e/ou resgate de Cotas os titulares de Cotas identificados ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

4.3.1. As Cotas de Subclasse Sênior e as Cotas de Subclasse Subordinada Mezanino poderão ser amortizadas, extraordinária e antecipadamente, total ou parcialmente ("Amortização Extraordinária"), a critério do Gestor, conforme recomendação do Consultor Especializado e observada a Ordem de Alocação de Recursos, sem incidência de qualquer taxa de pré-pagamento, prêmio ou penalidade, (i) em moeda corrente nacional, a qualquer momento durante o Prazo de Duração da respectiva Subclasse; ou (ii) mediante a entrega de ativos integrantes da carteira da Classe (dação em pagamento), avaliadas pelo Valor de Referência, de forma uniforme e proporcional entre os titulares de Cotas da mesma Subclasse. A Amortização Extraordinária observará a prioridade entre as Subclasses e não poderá resultar em Desenquadramento dos Índices de Subordinação, apurados após o pagamento.

4.3.2. Pagamentos em ativos. A amortização das Cotas de todas as Subclasses e os pagamentos que lhes forem devidos, inclusive os previstos no Capítulo XIII deste Anexo, poderão ser realizados, a critério do Gestor, conforme recomendação do Consultor Especializado, a qualquer momento e sem deliberação em assembleia, mediante a entrega de ativos líquidos integrantes da carteira da Classe (dação em pagamento), fora do ambiente da B3, pelo preço em que se encontrem contabilizados na carteira da Classe (e, no caso de cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação em mercado organizado, pelo Valor de Referência), sem novo apreçamento, de forma uniforme e proporcional entre os titulares de Cotas de uma mesma Subclasse. Havendo pluralidade de ativos líquidos existentes para a realização do pagamento da amortização, os Cotistas deverão definir e

aprovar o respectivo ativo a ser objeto de amortização, mediante deliberação de Assembleia de Cotistas.

4.4. A Classe entrará em liquidação por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

4.4.1. Mediante aprovação da Assembleia de Cotistas, a liquidação dos ativos da Classe será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira da Classe e não sejam negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira da Classe aos Cotistas, nos termos dos demais itens desta Cláusula 4.4.

4.4.2. Em qualquer caso, a liquidação de ativos da Classe será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM, conforme aplicáveis à Classe.

4.4.3. Será permitida a liquidação da Classe mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia de Cotistas, devendo tais ativos ser avaliados com base nos critérios estabelecidos neste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia de Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas que receberem ativos da Classe se submeterão às eventuais restrições, opções e encargos a que tais ativos estejam sujeitos, na mesma medida em que tais restrições, opções e encargos aplicarem-se à Classe.

4.4.4. Caso a Assembleia de Cotistas não chegue a um acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar a Classe perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta cláusula serão ainda observados os seguintes procedimentos:

(a) a Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que estes elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e

(b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver.

4.4.5. Nas hipóteses de liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

4.4.6. Após a divisão do patrimônio da Classe entre os Cotistas, (i) os Cotistas passarão a ser os únicos

responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço da Classe de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovação de dolo ou culpa da Administradora, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente; e (ii) a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM dos documentos listados abaixo no prazo previsto na regulamentação específica da CVM, conforme aplicável, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

(a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação da Classe, quando for o caso;

(b) a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

(c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

4.4.7. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

4.5. São hipóteses de Evento de Avaliação, nas quais a Administradora convocará os Cotistas para deliberar sobre (a) a existência de Evento de Liquidação Antecipada ou (b) a concessão de prazo de cura e a manutenção do funcionamento da Classe: (i) constatação de Patrimônio Líquido negativo da Classe; (ii) Desenquadramento dos Índices de Subordinação não sanado nos prazos e formas previstos neste Anexo; e (iii) manutenção, por mais de 12 (doze) meses, de saldo não amortizado de Cotas de Subclasse cujo Prazo de Duração se tenha encerrado. A ocorrência de Evento de Avaliação não constitui, por si, evento de liquidação, tampouco obrigação de aporte por qualquer Cotista, e não suspende os direitos políticos de qualquer Subclasse.

4.6. São hipóteses de Evento de Liquidação Antecipada da Classe: (i) deliberação pela Assembleia de Cotistas, observados os quóruns por Subclasse previstos na parte geral do Regulamento e a aprovação prévia da Assembleia Especial da Subclasse Subordinada Júnior; (ii) deliberação, pela Assembleia de Cotistas, de que um Evento de Avaliação deve acarretar a liquidação antecipada da Classe, observados os mesmos quóruns e aprovações; e (iii) renúncia e/ou destituição de Prestador de Serviços Essencial sem substituição por outro devidamente habilitado no prazo da regulamentação aplicável.

4.7. Na ocorrência de Evento de Liquidação Antecipada, a Administradora, imediatamente, (a) suspenderá o pagamento de amortizações; (b) interromperá a aquisição de Ativos Imobiliários; e (c) convocará a Assembleia de Cotistas para deliberar sobre o plano de liquidação, devendo ser realizada a amortização integral ou o resgate das Cotas.

4.8. Ordem de prioridade na liquidação. Na hipótese de liquidação da Classe, ordinária ou antecipada, pagos os encargos e dívidas da Classe, o produto da liquidação será alocado na seguinte ordem: (i) amortização e resgate integral das Cotas de Subclasse Sênior; (ii) em seguida, amortização e resgate integral das Cotas de Subclasse Subordinada Mezanino; e (iii) atribuição da totalidade do

saldo remanescente, se houver, às Cotas de Subclasse Subordinada Júnior. Sendo o patrimônio insuficiente para o pagamento integral de uma Subclasse, o rateio entre os titulares de Cotas dessa Subclasse será proporcional, e as Subclasses a ela subordinadas nada receberão, sem direito de regresso contra o Fundo, a Classe, a Administradora, o Gestor, o Consultor Especializado ou os demais Cotistas. No caso de iliquidez dos ativos e/ou por deliberação dos Cotistas, o resgate final poderá ser realizado mediante entrega de ativos, observada a ordem de prioridade acima e, preferencialmente, (a) a liquidação das Cotas das Subclasses prioritárias em moeda corrente nacional ou em títulos e valores mobiliários de maior liquidez; e (b) a liquidação das Cotas de Subclasse Subordinada Júnior mediante entrega dos demais ativos da carteira, pelo valor em que se encontrem contabilizados, exceto se de outra forma determinado pela Assembleia de Cotistas com a aprovação da Assembleia Especial da Subclasse Subordinada Júnior. A ordem de alocação desta Cláusula é a única regra de partilha na liquidação, afastada qualquer disposição genérica de rateio proporcional entre Subclasses, inclusive na hipótese de constituição de condomínio prevista na Cláusula 4.2.4 acima, na qual será respeitada a subordinação entre as Subclasses.

## CAPÍTULO V - RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

**5.1.** A responsabilidade de cada Cotista está limitada ao valor por ele subscrito. Caso o Fundo não possua patrimônio suficiente para responder por suas obrigações, a Administradora e o Gestor não responderão por eventual patrimônio negativo do Fundo, exceto na hipótese de culpa, dolo ou violação dos seus deveres fiduciários. No caso de patrimônio negativo, os cotistas deverão analisar o plano de resolução a ser apresentado pelo Gestor ou a declaração judicial de insolvência, conforme definido neste Regulamento. No caso de insolvência aplicar-se-ão as regras de insolvência previstas nos artigos 955 a 965 do Código Civil.

**5.2.** Caso o Patrimônio Líquido da Classe se torne negativo, a Administradora deve:

(a) imediatamente:

(i) não realizar amortização de quaisquer Cotas;
(ii) não permitir novas subscrições de Cotas; e
(iii) divulgar fato relevante nos termos do artigo 64 da Parte Geral da Resolução CVM 175; e

(b) em até 20 (vinte) dias contados da data em que o Patrimônio Líquido se tornar negativo:

(i) elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com o Gestor, do qual constem, no mínimo, as informações descritas no artigo 122, II, "a)", da Parte Geral da Resolução CVM 175; e

(ii) convocar Assembleia de Cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que seja concluída a elaboração do plano, sendo que o plano deverá ser encaminhado aos Cotistas junto com a convocação. Na Assembleia de Cotistas em questão será permitida a manifestação de credores, desde que prevista na convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

**5.3.** Caso, após a adoção das medidas previstas no item (a) da Cláusula 5.2 acima, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do

Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, as medidas listadas no item (b) da Cláusula 5.2 acima se tornam facultativas.

5.4. Se a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo (i) previamente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada na Cláusula 5.2 acima, os Prestadores de Serviços Essenciais ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos descritos acima, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante; ou (ii) posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada na Cláusula 5.2 acima e anteriormente à sua realização, a Assembleia de Cotistas deve ser realizada. Em ambos os casos, deve ser apresentado o Patrimônio Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

5.5. Em caso de não aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, os Cotistas devem deliberar sobre (i) cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe; (ii) cindir, fundir ou incorporar a Classe a outra Classe que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais; (iii) liquidar a Classe, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou (iv) determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, ficando a Administradora obrigada a ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe caso a Assembleia de Cotistas mencionada acima não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem a favor de qualquer possibilidade prevista acima.

5.6. Para os fins do artigo 48, § 2º, inciso XVII, da Resolução CVM 175, a Administradora verificará se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo (i) diariamente, por ocasião da apuração do valor das Cotas; (ii) na ocorrência de qualquer Evento de Avaliação; (iii) na verificação de Desenquadramento dos Índices de Subordinação; (iv) na apuração de perda em ativo da carteira que reduza a zero o valor patrimonial das Cotas de Subclasse Subordinada Júnior; (v) no inadimplemento, pela Classe, de qualquer obrigação vencida; e (vi) na liquidação antecipada de derivativos ou na execução de garantias em desfavor da Classe.

## CAPÍTULO VI - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

6.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesse dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

6.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de Conflito de Interesses:

(a) aquisição, locação, arrendamento ou exploração de imóvel ou direitos reais sobre imóvel pela Classe de imóvel de propriedade da Administradora, do Gestor, do Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas;

(b) alienação, locação, arrendamento ou exploração de imóvel ou direito real sobre imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, o Gestor, o Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas;

(c) aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, do Gestor ou do Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(d) contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora, do Gestor para prestação de serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III para a Classe, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe; e

(e) aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, do Gestor, do Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas.

6.1.2. Consideram-se Pessoas Ligadas:

(a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, do Consultor Especializado, conforme aplicável, de seus respectivos administradores e acionistas;

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

(c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

6.2. Procedimento em caso de existência de conflito de interesse. Caso haja informação sobre a existência de qualquer conflito de interesse, efetivo ou em potencial, a Administradora, o Gestor, conforme o caso, deverá imediatamente solicitar a convocação de Assembleia de Cotistas para deliberar sobre a resolução de tal conflito de interesse, em Assembleia de Cotistas a ser instalada nos termos deste Regulamento.

6.3. Situações que não configuram conflito de interesse. Não se configura situação de conflito de interesses (a) a contratação de empresa de consultoria especializada; e (b) a cessão de participação societária em integralização de Cotas, pelos Cotistas, detida previamente em sociedade de propósito específico que tenha por propósito atividades permitidas à Classe.

## CAPÍTULO VII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

### 7.1. Tributação Aplicável ao Fundo.

7.1.1. A tributação aplicável aos Cotistas, ao Fundo e à Classe será aquela definida pelas regras tributárias brasileiras. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

7.1.2. Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira de fundos de investimentos são isentos de Imposto de Renda ("IR").

7.1.3. Como a Política de Investimento do Fundo destina-se a aplicar recursos preferencialmente para a aquisição dos Ativos Imobiliários referenciados no item "Objeto da Classe e Política de Investimento", o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes: (i) Letras Hipotecárias (LH), (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), (iii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); e (iv) e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (FIAGRO), quando negociadas exclusivamente em bolsa de

valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A da da Lei nº 8.668/93, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024/09, de 27 de agosto de 2009.

7.1.4. Contudo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável não excluídas da tributação sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral.

7.1.5. No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada nos próximos tópicos desta seção. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação exclusiva de fonte e, portanto, definitiva para o Fundo.

7.1.6. A despeito de posição diversa, a Receita Federal do Brasil ("RFB") manifestou entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliários por outros fundos de investimento imobiliários estariam sujeitos à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) (Solução de Consulta – Cosit nº 181, publicada em 04 de julho de 2014). Além disso, a 1ª Turma do Superior Tribunal de Justiça já referendou tal entendimento ao analisar o REsp nº 2.177.594/SP e o REsp nº 2.211.684/SP, ambos julgados em 1º de setembro de 2026.

7.1.7. Caso a Classe aplique 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, a Classe será tributada como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

7.1.8. Considera-se pessoa relacionada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau, conforme parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779/99. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

7.1.9. A Administradora e o Gestor 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.

## 7.2. Imposto de Renda dos Cotistas.

### 7.2.1. Cotista residente no Brasil para fins fiscais.

7.2.1.1. Os ganhos auferidos na cessão, alienação, amortização e no resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB nº 1.585"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

(a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras

aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

(b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

7.2.1.2. Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

7.2.1.3. Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033/04, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução RFB 1.585, a verificação das condições para a referida isenção do IR será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

7.2.1.4. O IR sobre distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL").

7.2.1.5. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

7.2.1.6. Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB nº 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

### 7.2.2. Costista não residente no Brasil para fins fiscais.

7.2.2.1. Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas Residentes no Brasil.

7.2.2.2. Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB nº 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida ("JTF"); e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos em regulamentação pelo CMN. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar isentos de tributação. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

7.2.2.3. Ademais, de acordo com o atual entendimento da RFB sobre o tema, conforme artigo 85, § 4º, da Instrução RFB 1.585, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em JTF, são isentos de tributação pelo IR, conforme as mesmas regras anteriormente descritas para cotistas pessoas físicas residentes no Brasil.

7.2.2.4. Caso o Fundo não atenda aos requisitos acima, o investidor estrangeiro será tributado à alíquota de 15% (quinze por cento), ou em 20% (vinte por cento) se estiver em JTF e/ou não realize o investimento conforme regulamentação pelo CMN.

7.2.2.5. Considera-se JTF para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), assim como o país ou dependência cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("Instrução RFB nº 1.037"), conforme alterada.

7.2.2.6. Nesse contexto, a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 ("Lei nº 11.727/08") acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

7.2.2.7. A despeito de o conceito de "regime fiscal privilegiado" ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

## 7.3. IOF/Títulos.

7.3.1. Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Regulamento IOF"), as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero

por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

7.3.2. Não obstante a alíquota zero acima, nos termos dos artigos 29 e 30 do Regulamento IOF, aplica-se a alíquota de 1,5% (um virgula cinco por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, observados os limites de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou de (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

7.3.3. Adicionalmente, o IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da aquisição, resgate, cessão ou repactuação de títulos e valores mobiliários, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Regulamento IOF, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Regulamento IOF, a depender do prazo do investimento. Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 (trinta) dias contados a partir da data do investimento no Fundo.

7.3.4. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

## 7.4. IOF/Câmbio.

7.4.1. As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Regulamento IOF. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Regulamento IOF.

7.4.2. Vale ressaltar que o Poder Executivo está autorizado a elevar, a qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio até o limite de 25% (vinte e cinco por cento).

## 7.5. PIS/COFINS e IBS/CBS.

7.5.1. Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do PIS e da COFINS.

7.5.2. Importa ressaltar que, a partir de 1° de janeiro de 2027, as Contribuições do PIS e da COFINS serão substituídas pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), conforme determina a Emenda Constitucional n°º 132, de 20 de dezembro de 2023 ("EC nº 132/23"). A partir dessas alterações ao

sistema tributário, os rendimentos financeiros e os ganhos com títulos e valores mobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não sofrerão, em regra, a incidência da CBS, nos termos do artigo 6°, incisos V e VII, da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025 ("LC nº 214/25"). Tais previsões serão igualmente aplicáveis ao Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS"), o qual entrará em vigor de forma escalonada partir de 1° de janeiro de 2029, como previsto pela EC nº 132/23. Apesar dessas disposições, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais quanto à possibilidade da não incidência de IBS e de CBS sobre seus rendimentos financeiros e ganhos oriundos de operações com títulos e valores mobiliários.

7.5.3. Por sua vez, as instituições financeiras em geral estarão, via de regra, sujeitas à incidência de IBS e de CBS sobre os seus rendimentos financeiros e ganhos com títulos e valores mobiliários, mediante a aplicação da sistemática de regime específico de incidência desses tributos, tanto como previsto, não exaustivamente, nos artigos 182 a 184 da LC nº 214/25 nos artigos. 269 a 272 da Resolução CGIBS n° 6, de 30 de abril de 2026 ("Regulamento IBS") e nos artigos 269 a 272 do Decreto n° 12.955, de 29 de abril de 2026 ("Regulamento CBS").

7.5.4. Além disso, existe a possibilidade de pessoas jurídicas não-financeiras serem compelidas ao recolhimento de IBS e de CBS sobre rendimentos financeiros e ganhos com títulos e valores mobiliários. O artigo 183, §2°, II, da LC nº 214/25, determina que poderão se enquadrar no regime específico de incidência do IBS e da CBS, aplicável às instituições financeiras, os fornecedores que prestem serviço financeiro (i) no desenvolvimento de atividade econômica; (ii) de modo habitual ou em volume que caracterize atividade econômica; ou (iii) de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada.

7.5.5. Pelos motivos expostos acima, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais quanto à possibilidade de incidência de IBS e de CBS sobre os rendimentos financeiros e ganhos oriundos de operações com títulos e valores mobiliários relacionados ao Fundo.

7.5.6. Em seu turno, os fundos de investimento não serão, em princípio, contribuintes do IBS e da CBS, em razão do disposto no artigo 26, V, da LC nº 214/25, com a redação dada pela Lei Complementar n° 227, de 13 de janeiro de 2026 ("LC nº 227/26"). Não obstante, o §5°-A do mesmo artigo 26 da LC nº 214/25 demanda o preenchimento de requisitos a fim de que os FIIs não sejam considerados contribuintes do IBS e da CBS.

7.5.7. Os FII que realizem operações com bens imóveis, inclusive operações com direitos reais sobre bens imóveis, não serão contribuintes do IBS e da CBS, desde que, cumulativamente:

(a) tenham suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado e possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e

(b) não possuam:

i. cotista pessoa física titular de cotas que representem 20% (vinte por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos FII ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 20% (vinte por cento) do total de rendimentos;

ii. conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, assim entendidos os parentes até segundo

grau, titulares de cotas que representem 40% (quarenta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos FII ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 40% (quarenta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo;

iii. cotistas pessoas jurídicas que, isoladamente ou em conjunto com cotistas que sejam seu sócio controlador ou suas controladas e coligadas, detenham mais de 50% (cinquenta por cento) das cotas do fundo, exceto quando o cotista for entidade fechada de previdência.

7.5.8. Adicionalmente, mesmo que não atendam às condições estabelecidas acima, não serão contribuintes do IBS e da CBS os FII cujas cotas sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 95% (noventa e cinco por cento), pelas seguintes entidades, alternativamente:

(a) FII ou Fiagro atenda às condições i. e ii. acima;

(b) Fundo de investimento constituído no Brasil exclusivamente para acolher recursos de planos de benefícios de previdência complementar e de planos de seguros de pessoas, regulados e fiscalizados pelos órgãos governamentais competentes;

(c) Entidades de previdência e fundos de pensão no Brasil, regulados e fiscalizados pelos órgãos governamentais competentes; ou

(d) Fundo de investimento que, embora não constituído como FII ou Fiagro, atenda às condições i. e ii. acima

7.5.9. Finalmente, não serão contribuintes do IBS e da CBS os demais fundos de investimento cujo patrimônio seja constituído exclusivamente por aplicações em participações societárias, certificados, direitos, títulos, valores mobiliários e demais ativos financeiros permitidos pela Comissão de Valores Mobiliários, observadas as demais disposições da LC nº 214/25.

## CAPÍTULO VIII - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

**8.1.** O Patrimônio Líquido da Classe corresponderá à soma algébrica de suas Disponibilidades com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, mais outros ativos, menos as suas Exigibilidades, menos outros passivos.

**8.2.** Os ativos e passivos da Classe, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos. As demonstrações contábeis da Classe, inclusive para os fins de cálculo do Patrimônio Líquido, serão apuradas da seguinte forma:

(a) Os investimentos nos Ativos Imobiliários serão contabilizados pelo custo de aquisição corrigido pela variação patrimonial ou pelo valor de mercado, com observância aos procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor; e

(b) Os Ativos Financeiros que integrem a carteira da Classe serão precificados pelo seu valor de mercado, de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários,

conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado), e de acordo com o manual de precificação de ativos do custodiante.

8.3. Caso a Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira da Classe, esta deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

8.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira da Classe devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas.

8.4. O valor patrimonial de cada Cota das Subclasses corresponderá, em cada Dia Útil, ao quociente entre o valor do Patrimônio Líquido da Classe e o número de Cotas da respectiva Subclasse. O valor patrimonial das Cotas de cada Subclasse e a alocação de custos e resultados entre Subclasses são meros critérios de cálculo e de distribuição, incidentes sobre patrimônio único e indiviso.

## CAPÍTULO IX - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

9.1. A Assembleia de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

9.1.1. Entende-se por "Resultado da Classe" o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, acrescido de eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, deduzidos os valores (i) dos gastos com eventuais benfeitorias, reformas e manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e (ii) das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o previsto na Resolução CVM 175.

9.1.2. Semestralmente, com base em balanço e/ou balancete encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro, a Administradora deverá distribuir aos Cotistas, independentemente de deliberação em Assembleia, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, observadas a Ordem de Alocação de Recursos e a prioridade das Cotas das Subclasses, facultadas antecipações mensais, a serem pagas até o dia 15 (quinze) de cada mês aos Cotistas inscritos no registro de Cotistas até o 7º (sétimo) dia do mesmo mês, exceto se de outra forma deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

9.1.3. É vedado o pagamento da remuneração das cotas da Subclasse Subordinada Júnior enquanto o valor da cota da Subclasse Subordinada for inferior ao valor da cota da Subclasse Subordinada da data do último pagamento dos rendimentos, isto é, o pagamento dos rendimentos das cotas da Subclasse Subordinada Júnior somente deverá ocorrer quando o valor patrimonial da cota da Subclasse Subordinada superar o seu valor patrimonial por ocasião do último pagamento de remuneração das cotas da Subclasse Subordinada Júnior.

## CAPÍTULO X - DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO

Custodiante:

**10.1.** Os serviços de custódia, controladoria e escrituração das Cotas serão prestados pela Administradora, que poderá, ainda, como coordenador líder das ofertas públicas de distribuição de Cotas, nos termos dos respectivos contratos de colocação e distribuição a serem celebrados por ocasião das respectivas ofertas.

## CAPÍTULO XI - REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Taxa de Administração

**11.1.** Pelos serviços de administração, controladoria, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, a Administradora receberá uma remuneração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) durante os 12 (doze) primeiros meses contados da data da primeira integralização de Cotas da Classe e de R$ 14.000,00 (quatorze mil reais) a partir do 13º (décimo terceiro) mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas da Classe, inclusive. A Taxa de Administração será calculada de forma linear e provisionada todo Dia Útil, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e serão pagas pela Classe, mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

11.1.1. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa Máxima de Custódia

**11.2.** A Taxa Máxima de Custódia a ser paga ao Custodiante pelos serviços prestados ao Fundo, é de 0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R$ 1.000,00 (mil reais) a ser paga pela Classe, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

Taxa de Gestão

**11.3.** A título de taxa de gestão, o Gestor receberá uma remuneração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) durante os 12 (doze) primeiros meses contados da data da primeira integralização de Cotas da Classe e de R$ 14.000,00 (quatorze mil reais) a partir do 13º (décimo terceiro) mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas da Classe, inclusive. A Taxa de Gestão será calculada de forma linear e provisionada todo Dia Útil, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será paga pela Classe, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

**11.4.** Os valores mínimos mensais das remunerações fixas serão atualizados anualmente, a partir da primeira data de integralização das Cotas, pela variação positiva do IPCA/IBGE ou outro índice que o substitua.

Taxa de Consultoria

11.5. Pela prestação dos serviços de consultoria especializada, o Consultor Especializado receberá uma remuneração equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido total da Classe, calculada de forma linear e provisionada todo Dia Útil,com base em252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será paga pela Classe, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido.

Taxa de Performance

11.6. Pela prestação dos serviços de consultoria especializada, a Classe pagará ao Consultor Especializado, além da Taxa de Consultoria, Taxa de Performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade das Cotas da Subclasse Subordinada Júnior que exceder 100% (cem por cento da variação acumulada do CDI, após deduzidas todas as despesas da Classe.

11.7. A Taxa de Performance será cobrada com base no resultado da rentabilidade das cotas da Subclasse Subordinada Júnior (método do ativo).

11.8. Considera-se "Cota Base" o valor da Cota de Subclasse Subordinada Júnior imediatamente após a última cobrança da Taxa de Performance ou, antes da primeira cobrança, o seu valor de emissão na 1ª Emissão. Em cada apuração, o valor da Cota de Subclasse Subordinada Júnior, acrescido dos rendimentos e amortizações pagos por Cota desde a última cobrança, será comparado à Cota Base atualizada pela variação do CDI no mesmo período, sendo vedada a cobrança quando o valor assim ajustado for inferior à Cota Base (linha d'água) e incidindo a remuneração exclusivamente sobre a parcela que exceder a Cota Base atualizada pelo CDI. A Taxa de Performance será apurada semestralmente, no último Dia Útil dos meses de junho e dezembro, e ainda por ocasião da liquidação da Classe, sempre após a dedução de todas as despesas e encargos da Classe, inclusive as taxas devidas aos Prestadores de Serviços Essenciais e ao Consultor Especializado, e será provisionada diariamente no Patrimônio Líquido, ajustando-se a provisão ao valor efetivamente devido em cada apuração, e paga até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao encerramento de cada período de apuração. A Taxa de Performance constitui um encargo da Classe, com prioridade sobre os pagamentos a todas as Subclasses, e é devida exclusivamente ao Consultor Especializado, não fazendo jus a Administradora, o Gestor ou qualquer outro prestador de serviços a qualquer parcela variável vinculada ao desempenho da Classe ou de suas Subclasses. Extinto o CDI, aplicar-se-á o índice que legalmente o substituir e, na sua falta, o índice de mesma natureza aprovado pela Assembleia de Cotistas, com a aprovação prévia da Assembleia Especial da Subclasse Subordinada Júnior. O CDI, acrescido ou não de qualquer spread, não constitui promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo, da Classe ou de qualquer Subclasse.

Taxa Máxima de Distribuição

11.9. Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a prestação dos serviços de coordenação e distribuição de Cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Multa por Destituição do Consultor Especializado

11.10. Na hipótese de destituição sem Justa Causa, ou de rescisão imotivada do Consultor

Especializado por iniciativa do Fundo, da Classe ou de seus Cotistas, o Consultor Especializado fará jus ao recebimento do montante equivalente ao menor valor entre (i) 40 (quarenta) parcelas mensais da Taxa de Consultoria (correspondentes a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano e a 3,00% (três por cento) do Patrimônio Líquido total da Classe) e (ii) o número de parcelas mensais da Taxa de Consultoria correspondente aos meses remanescentes até o término do Prazo de Duração da Subclasse Sênior, calculadas, em qualquer caso, sobre o Patrimônio Líquido da Classe apurado no Dia Útil imediatamente anterior à data da respectiva destituição ou a rescisão ("Multa por Destituição do Consultor Especializado").

11.11. A Multa por Destituição do Consultor Especializado será paga pela Classe em moeda corrente nacional em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a destituição ou a rescisão produzir efeitos, sem prejuízo da Taxa de Consultoria devida, calculada *pro rata temporis* até a data que exercer suas funções.

Base de cálculo

11.12. A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Consultoria serão calculadas sobre o Patrimônio Líquido da Classe, compreendendo o patrimônio atribuível a todas as Subclasses, observados os valores mínimos mensais. As taxas e os encargos da Classe constituem despesas comuns, suportadas pelo patrimônio da Classe como um todo e apropriadas no primeiro item da Ordem de Alocação de Recursos, com prioridade sobre qualquer pagamento às Subclasses.

## CAPÍTULO XII - ENCARGOS DA CLASSE

12.1. Constituem encargos do Fundo e/ou da Classe as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente:

(a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações da Classe, inclusive a taxa Lde fiscalização da CVM e as contribuições devidas à ANBIMA;

(b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas neste Regulamento e na Resolução CVM 175;

(c) gastos com correspondência de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Resolução CVM 175;

(d) honorários e despesas do Auditor Independente;

(e) comissões e emolumentos pagos sobre as operações da carteira de ativos, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

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

(g) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas funções;

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

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

(k) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do artigo 27 do Anexo Normativo III, incluindo a Taxa de Consultoria devida ao Consultor Especializado e, quando aplicável, a Multa por Destituição do Consultor Especializado;

(l) despesas com liquidação, registro e taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo e/ou da Classe;

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

(n) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o respectivo índice;

(o) Taxas de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Consultoria e Taxa de Performance;

(p) taxa máxima de distribuição das Cotas;

(q) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que acordo com as disposições regulatórias aplicáveis;

(r) contratação da agência de classificação de risco de crédito, se aplicável;

(s) a remuneração dos serviços de custódia de ativos financeiros;

(t) taxa máxima de custódia dos ativos;

(u) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(v) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Classe;

(w) gastos necessários à realização da Assembleia Geral de Cotistas para a eleição do representante dos Cotistas;

(x) despesas e emolumentos devidos à B3, as contribuições devidas à ANBIMA, as taxas de fiscalização e registro devidas à CVM, as despesas com transferências bancárias (TED) e as despesas com auditoria de lastros dos ativos, quando aplicável;

(y) despesas com laudos, estudos, projetos e diligências técnicas e legais relativas à análise, avaliação, aquisição, desenvolvimento, manutenção, regularização, exploração e/ou alienação de Ativos Imobiliários, ainda que a operação não se concretize; e

(z) despesas com conselhos consultivos e comitês tão somente quando constituídos com o objetivo de fiscalizar ou supervisionar as atividades exercidas por Prestador de Serviços Essencial.

## CAPÍTULO XIII - DA ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

**13.1.** Ordem de Alocação. Diariamente, a partir da data da primeira integralização de Cotas até a liquidação da Classe, a Administradora obrigar-se-á a utilizar as disponibilidades da Classe para atender às exigibilidades da Classe, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência ("Ordem de Alocação de Recursos"):

(a) pagamento das despesas e Encargos do Fundo e da Classe, incluindo, sem limitação, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a Taxa de Consultoria, a Taxa de Performance e os demais encargos previstos neste Anexo;

(b) recomposição da Reserva de Encargos, limitada a 3 (três) meses de despesas ordinárias projetadas da Classe;

(c) distribuição de rendimentos às Cotas de Subclasse Sênior, até o limite da Meta de Remuneração Sênior acumulada e não paga desde a última data de pagamento;

(d) distribuição de rendimentos às Cotas de Subclasse Subordinada Mezanino, até o limite da Meta de Remuneração Mezanino acumulada e não paga desde a última data de pagamento;

(e) Amortização Extraordinária e/ou Amortização Extraordinária para Recomposição envolvendo as Cotas da Subclasse Sênior, exclusivamente quando aplicável nos termos deste Anexo e sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.2;

(f) Amortização Extraordinária e/ou Amortização Extraordinária para Recomposição envolvendo as Cotas da Subclasse Subordinada Mezanino, exclusivamente quando aplicável nos termos deste Anexo e sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.2; e

(g) distribuição às Cotas de Subclasse Subordinada Júnior da totalidade dos valores líquidos remanescentes, a título de rendimentos e/ou amortização, de forma integral e automática, observadas as condições e limites previstos neste Anexo.

**13.2.** Pagamentos à Subclasse Subordinada Júnior. As Cotas de Subclasse Subordinada Júnior poderão receber rendimentos e/ou amortizações em qualquer data de pagamento, inclusive mensalmente ou em periodicidade inferior, inclusive amortizações durante o período de alocação dos recursos captados e antes de qualquer amortização das Cotas das Subclasses prioritárias, desde que (a) atendidas as Metas de Remuneração acumuladas do respectivo período; (b) não esteja em curso o Desenquadramento dos Índices de Subordinação; e (c) atendidos os Índices de Subordinação imediatamente após o pagamento. Os pagamentos à Subclasse Subordinada Júnior poderão ser realizados em moeda corrente nacional ou mediante entrega de ativos líquidos integrantes da carteira da Classe, observado que, havendo pluralidade de ativos líquidos existentes para a realização do

pagamento, os Cotistas deverão definir e aprovar o respectivo ativo a ser objeto de amortização, mediante deliberação de Assembleia de Cotistas.

13.3. Resultado de desinvestimentos. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.1.2, o Gestor poderá, a seu critério, conforme orientação do Consultor Especializado e observada a Política de Investimento, reinvestir livremente o produto das alienações de ativos, no todo ou em parte, não estando o produto de alienações sujeito a qualquer destinação compulsória à amortização e/ou resgate de qualquer das Subclasses, e nenhuma alienação ou rebalanceamento da carteira acarretará, por si, amortização compulsória de qualquer Subclasse. Dos recursos oriundos de alienações que o Gestor, mediante orientação do Consultor Especializado, destine a distribuição e/ou amortização, e apurado o resultado líquido de cada alienação (assim entendido o ganho líquido em relação ao valor de aquisição contabilizado do ativo alienado, deduzidos os custos da operação), após a recomposição da Reserva de Encargos e o pagamento das Metas de Remuneração acumuladas e não pagas das Subclasses prioritárias, até 100% (cem por cento) de tal resultado poderá ser destinado, total ou parcialmente, à distribuição de rendimentos e/ou amortização das Cotas de Subclasse Subordinada Júnior, antes da amortização do principal das Cotas das demais Subclasses, desde que (a) atendidas as Metas de Remuneração acumuladas do respectivo período; (b) não esteja em curso o Desenquadramento dos Índices de Subordinação; e (c) atendidos os Índices de Subordinação imediatamente após o referido pagamento. O saldo do resultado de alienações que, a critério do Gestor, mediante orientação do Consultor Especializado, tenha sido destinado a distribuição e não alocado às Cotas de Subclasse Subordinada Júnior será aplicado na amortização das Cotas das demais Subclasses, observadas as respectivas prioridades.

13.4. Excesso de Subordinação. Sempre que houver excedente dos Índices de Subordinação, o Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, poderá, a qualquer tempo, realizar a distribuição de rendimentos e/ou de amortização extraordinária das Cotas de Subclasse Subordinada Júnior, em uma ou mais parcelas, até o limite do excesso dos Índices de Subordinação, indicando a forma de pagamento pretendida, dentre (i) moeda corrente nacional; (ii) entrega de ativos financeiros da carteira, inclusive cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação em mercado organizado; ou (iii) combinação de ambas. O Gestor, sem necessidade de aprovação em Assembleia de qualquer Subclasse ou de aviso ou prazo prévio adicional, verificará em até 2 (dois) Dias Úteis se (a) estão atendidas as Metas de Remuneração acumuladas do respectivo período; (b) não está em curso o Desenquadramento dos Índices de Subordinação; e (c) serão atendidos os Índices de Subordinação imediatamente após o pagamento, com base no valor de fechamento das Cotas do Dia Útil imediatamente anterior, e, atendidas as condições, a Administradora processará o pagamento em até 5 (cinco) Dias Úteis, sem incidência de prêmio, penalidade ou taxa de qualquer natureza. O Gestor poderá igualmente, conforme orientação do Consultor Especializado, determinar tais distribuições e amortizações nas mesmas condições. As amortizações alcançarão proporcionalmente todas as Cotas de Subclasse Subordinada Júnior em circulação, sem redução do número de Cotas emitidas, poderão repetir-se sempre que novos excessos dos Índices de Subordinação forem apurados, podendo ser processadas em qualquer Dia Útil, independentemente da data de pagamento e da ordem sequencial dos itens da Cláusula 13.1, exigindo-se apenas que estejam satisfeitas as Metas de Remuneração acumuladas e vencidas até a data da operação, e ficam suspensas enquanto perdurar Patrimônio Líquido negativo da Classe. Tais operações constituem amortização e distribuição de rendimentos, não se confundem com resgate, e, enquanto as Cotas não forem admitidas a negociação em mercado organizado, serão comunicadas apenas à Administradora e ao escriturador.

## CAPÍTULO XIV - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

**14.1.** Aplicam-se à Assembleia Especial de Cotistas os mesmos procedimentos previstos na parte geral deste Regulamento para a Assembleia Geral de Cotistas.

**14.2.** Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre:

(a) a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

(b) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 20 do Anexo Normativo III, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(c) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III; e

(d) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à Taxa de Gestão, à Taxa de Consultoria e/ou à Taxa de Performance, ressalvada a hipótese de redução.

14.1.1. As matérias previstas nos itens (c) e (d) acima deverão ser aprovadas por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

(a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe de tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

14.2. A Assembleia de Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

14.2.1. 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.

14.3. Somente pode exercer a função de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos: (i) ser Cotista da Classe; (ii) não exercer cargo ou função na Administradora, no Gestor ou no controlador da Administradora e/ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; (iii) não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza; (iv) não ser administrador, gestor de outros fundos de investimento imobiliário; (v) não estar em conflito de interesses com a Classe; e (vi) não estar impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular,

a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

14.4. Assembleias Especiais de Subclasse. As matérias que afetem, de modo particular, os interesses dos titulares de Cotas de uma única Subclasse, incluindo a alteração da respectiva Meta de Remuneração, do Prazo de Duração da Subclasse, do respectivo Índice de Subordinação e das condições de amortização e Amortização Extraordinária da Subclasse, serão deliberadas em Assembleia Especial da respectiva Subclasse, nos termos da Resolução CVM 175. Enquanto uma Subclasse for detida por um único Cotista, as deliberações da respectiva Assembleia Especial poderão ser formalizadas por instrumento escrito de deliberação do Cotista único, encaminhado à Administradora, dispensadas as formalidades de convocação e instalação, produzindo tal instrumento os mesmos efeitos da assembleia. A Assembleia Especial de cada Subclasse será convocada pela Administradora, por solicitação do Gestor ou do Consultor Especializado, ou por qualquer titular de Cotas de referida Subclasse, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, instalando-se com a presença de qualquer número de titulares e deliberando por maioria simples dos votos dos presentes, salvo quórum diverso expressamente previsto neste Regulamento.

14.5. Sem prejuízo das competências da Assembleia Geral de Cotistas, dependerão, cumulativamente à deliberação da Assembleia da Classe, de aprovação prévia em Assembleia Especial da Subclasse Subordinada Júnior, por maioria simples dos votos dos titulares de Cotas de Subclasse Subordinada Júnior presentes, as seguintes matérias ("Matérias Qualificadas"):

(a) a alteração deste Regulamento, do Anexo, Apêndices ou Suplementos, que afetem direitos políticos ou econômicos de qualquer Subclasse, alterem o capítulo de assembleias ou os quóruns de deliberação, ou alterem as despesas e encargos da Classe;

(b) a emissão e a distribuição de novas Cotas de qualquer Subclasse, existente ou nova, bem como a criação de qualquer nova Subclasse, exceto até o limite do Capital Autorizado e do Capital Autorizado para Recomposição;

(c) a alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Consultoria;

(d) a alteração da Política de Investimento;

(e) a alteração das Metas de Remuneração, da Ordem de Alocação de Recursos ou dos procedimentos de pagamento de rendimentos, amortização e pagamentos na liquidação de qualquer Subclasse;

(f) a deliberação que declare que um Evento de Avaliação constitui Evento de Liquidação Antecipada, bem como qualquer deliberação de liquidação antecipada da Classe ou de qualquer Subclasse;

(g) a transformação, incorporação, fusão ou cisão da Classe, bem como a prorrogação ou redução de seu prazo de duração;

(h) a admissão das Cotas de qualquer Subclasse à negociação em mercado organizado, o cancelamento dessa admissão e a escolha do respectivo ambiente de negociação;

(i) a aprovação de atos que configurem potencial Conflito de Interesses, exceto nas situações de conflito envolvendo diretamente o titular de Cotas de Subclasse Subordinada Júnior e/ou suas partes relacionadas, hipótese em que este estará impedido de votar na deliberação correspondente;

(j) a contratação de empréstimos, a emissão de títulos de dívida ou a assunção de coobrigações pela Classe, quando admitidas pela regulamentação, e a realização de amortizações ou pagamentos em hipóteses não previstas neste Regulamento; e

(k) a retenção ou não distribuição dos rendimentos atribuíveis às Cotas de Subclasse Subordinada Júnior, observado o disposto na Cláusula 9.1.2; e

(l) a prestação, pelo Fundo, de fiança, aval, bem como aceitação ou coobrigação sob qualquer forma nas operações da Classe, ressalvadas as hipóteses admitidas pela regulamentação aplicável às classes destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais.

14.6. A deliberação da Assembleia da Classe sobre Matéria Qualificada que não tenha sido aprovada pela Assembleia Especial da Subclasse Subordinada Júnior não produzirá efeitos, cabendo à Administradora abster-se de implementá-la. Os assuntos de interesse exclusivo da Subclasse Subordinada Júnior serão deliberados exclusivamente em Assembleia Especial da Subclasse Subordinada Júnior, desde que a deliberação não altere vantagem, direito ou prerrogativa de outra Subclasse.

14.7. Iniciativa e indicação pela Subclasse Subordinada Júnior. A Assembleia Especial da Subclasse Subordinada Júnior poderá, a qualquer momento, por maioria simples dos presentes, solicitar à Administradora a convocação de Assembleia da Classe destinada à destituição, com ou sem Justa Causa, da Administradora, do Custodiante, do escriturador, do Gestor e/ou do Consultor Especializado. Compete privativamente à Assembleia Especial da Subclasse Subordinada Júnior a indicação do Consultor Especializado e de qualquer substituto do Consultor Especializado, em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento, cabendo à Assembleia da Classe deliberar sobre a contratação do indicado; rejeitada a indicação, a Assembleia Especial da Subclasse Subordinada Júnior indicará novo nome, repetindo-se o procedimento até a aprovação. Na substituição da Administradora e do Gestor, a Assembleia Especial da Subclasse Subordinada Júnior terá o direito de indicar os candidatos a substituto a serem submetidos à Assembleia da Classe. Na hipótese de destituição do Gestor e/ou do Consultor Especializado sem Justa Causa, e até que o novo prestador esteja investido na função, permanecem íntegras a competência e a responsabilidade do Gestor — ou do gestor substituto — pelas decisões de investimento e desinvestimento da carteira, devendo o Gestor, nesse período de transição, priorizar a preservação da carteira e a gestão de liquidez e comunicar à Assembleia Especial da Subclasse Subordinada Júnior as operações relevantes realizadas. A destituição do Consultor Especializado sem Justa Causa, ou a rescisão imotivada do respectivo contrato, sujeita a Classe ao pagamento da Multa por Destituição do Consultor Especializado prevista no Capítulo XI deste Anexo.

## CAPÍTULO XV - FATORES DE RISCO

15.1. Não obstante a diligência da Administradora, do Gestor, bem como dos demais prestadores de serviços da Classe, em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes aos Ativos Imobiliários

e aos Ativos Financeiros, quando aplicável, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, do Gestor e dos demais prestadores de serviços da Classe, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. As aplicações dos Cotistas não contam com garantia da Administradora, do Gestor, dos demais prestadores de serviços da Classe e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

15.2. Risco de concentração em único ativo e em sociedade de propósito específico. A Classe poderá concentrar seus investimentos, direta ou indiretamente, em um único empreendimento imobiliário, por meio de participação em sociedade de propósito específico ("SPE"). Dessa forma, qualquer evento adverso relacionado ao referido empreendimento, à SPE ou aos seus ativos poderá impactar de forma relevante e direta a rentabilidade, o patrimônio da Classe e o valor das Cotas, não havendo diversificação de riscos.

15.3. Riscos relacionados à participação em sociedade de propósito específico. A Classe poderá deter participação em SPE, ficando sujeita aos riscos inerentes à condição de sócia ou quotista, incluindo, sem limitação: (i) limitações de governança e influência na condução dos negócios da SPE; (ii) conflitos de interesse com demais sócios; (iii) existência de passivos contingentes, inclusive de natureza cível, trabalhista, ambiental ou tributária; (iv) necessidade de aportes adicionais de capital; e (v) eventual não distribuição de lucros ou resultados pela SPE. Tais fatores podem impactar adversamente a rentabilidade da Classe.

15.4. Risco de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos. Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de reformas ou construção nos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos mesmos para locação, arrendamento ou alienação, de modo que poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios ou do preço de alienação e consequente da rentabilidade da Classe. O construtor ou empreiteiro contratado pela Classe poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

15.5. Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas. Podem ocorrer falhas na execução das obras ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar a Classe a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pela Classe, e, consequentemente, afetar a rentabilidade dos Cotistas. As matérias-

primas básicas utilizadas na construção ou reforma dos Ativos Imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

15.6. Risco de desapropriação. Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes da carteira da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

15.7. Risco de vacância. Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, ainda que a Administradora e do Gestor sejam ativas e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira da Classe, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

15.8. Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe. O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

15.9. Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações nos Ativos Imobiliários pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos Imobiliários, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados da Classe. Nessa hipótese, as atividades da Classe poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas.

15.10. Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor. A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo Imobiliário para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em

ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos mobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos Imobiliários, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos Imobiliários, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

15.11. Risco de patrimônio líquido negativo. A responsabilidade dos Cotistas é limitada ao valor de suas Cotas subscritas, não havendo obrigação de novos aportes além do saldo subscrito e não integralizado; sendo o Patrimônio Líquido insuficiente para satisfazer as obrigações da Classe, sua insolvência poderá ser requerida judicialmente.

15.12. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos. Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação ao limite de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

15.13. Desempenho passado. Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

15.14. Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas. Alterações na legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, conforme o disposto abaixo, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das Cotas da Classe.

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

15.16. Outros Riscos. Além dos riscos específicos do setor imobiliário, a Classe estará sujeita a outros

riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, do Gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

15.17. Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos. A Classe está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. 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 valores dos ativos da Classe e rentabilidade futura;

15.18. Risco de Mercado. Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

15.19. Risco de Condições Econômicas Adversas. Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Imobiliários podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários. Se os Ativos Imobiliários não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, a Classe pode vir a ser afetada adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos Ativos Imobiliários e afetar adversamente a rentabilidade da Classe;

15.20. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;

15.21. Risco de contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe;

15.22. Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

15.23. Risco tributário. Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento na Classe;

15.24. Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas. Não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas da Classe, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos Cotistas;

15.25. Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas da Classe, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída; e

15.26. Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe é fechada e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação na Classe no momento e nas condições que desejar.

15.27. Risco de subordinação entre as Subclasses. As Cotas de Subclasse Subordinada Júnior absorvem a totalidade de eventuais perdas e despesas da Classe, podendo ter seu valor patrimonial reduzido a zero antes de qualquer impacto sobre as Cotas de Subclasse Subordinada Mezanino e as Cotas de Subclasse Sênior. Por sua vez, as Cotas de Subclasse Subordinada Mezanino absorvem perdas antes das Cotas de Subclasse Sênior,. O investidor em Cotas de Subclasse Subordinada Júnior e, em menor medida, em Cotas de Subclasse Subordinada Mezanino está exposto a perdas desproporcionalmente maiores que as da Classe como um todo.

15.28. Risco de não atingimento das Metas de Remuneração. As Metas de Remuneração não garantem a rentabilidade prometida, sendo que caso os resultados da Classe forem insuficientes, os titulares de Cotas das Subclasses prioritárias receberão remuneração inferior às respectivas Metas de Remuneração, e poderão sofrer perda do capital investido, sem direito a complementação em períodos subsequentes além do previsto na Ordem de Alocação de Recursos.

15.29. Risco de Desenquadramento dos Índices de Subordinação. Não há obrigação de aporte adicional pelos titulares de Cotas de Subclasse Subordinada Júnior em caso de Desenquadramento dos Índices de Subordinação. Os mecanismos de recomposição previstos neste Anexo podem não ser suficientes ou tempestivos, podendo resultar em Evento de Avaliação, restrições a distribuições, amortizações extraordinárias ou liquidação antecipada deliberada na forma deste Anexo, com impacto sobre todas as Subclasses.

15.30. Risco de conflito de interesses. As Cotas de Subclasse Subordinada Júnior poderão ser detidas por um único titular, que exercerá os poderes de governança atribuídos à Subclasse Subordinada Júnior por este Anexo, ao passo que a Administradora, o Gestor e o Consultor Especializado prestam serviços remunerados à Classe. A concentração de poderes de governança, a remuneração dos prestadores de serviços e a eventual existência de relações entre titulares de Cotas de Subclasse Subordinada Júnior e qualquer prestador de serviços podem gerar conflitos de interesses, na destinação de resultados, no exercício de direitos de voto e na aprovação de valores de integralização em ativos.

15.31. Risco de integralização e pagamento em ativos pelo Valor de Referência. A integralização de Cotas em cotas de fundos de investimento imobiliário e o pagamento de amortizações, Amortização Extraordinária e resgates mediante entrega de ativos utilizam o Valor de Referência ou o valor contabilizado na carteira, sem nova marcação a mercado no ato da operação. Tais valores podem divergir, para mais ou para menos, do valor de realização dos ativos em mercado, transferindo risco de avaliação entre o subscritor, o Cotista que recebe os ativos e as Subclasses remanescentes. O Cotista que receber ativos em vez de moeda corrente ficará, a partir de então, diretamente exposto aos riscos de mercado e de liquidez de tais ativos, aos custos de sua manutenção e negociação e ao respectivo tratamento tributário, que poderá ser menos favorável que o do investimento na Classe.

15.32. Risco de investimento em fundos. A Classe pode investir em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e, em caráter excepcional e condicionado, em cotas de FIAGRO, ficando exposta, indiretamente, aos riscos, às políticas de investimento, às decisões de gestão, às despesas e às taxas dos fundos investidos, sem ingerência sobre eles. Caso venha a deter cotas de FIAGRO, a Classe fica ainda exposta aos riscos próprios das cadeias produtivas agroindustriais, inclusive climáticos, sanitários, de preços de commodities e de crédito rural, bem como às particularidades regulatórias e tributárias desses veículos.

15.33. Risco de liquidez das Cotas. As Cotas são escriturais e, inicialmente, não serão admitidas à negociação em bolsa ou mercado de balcão organizado; a negociação secundária ocorrerá exclusivamente por meio do escriturador, mediante cessão privada, dentro do público-alvo. Não há garantia de liquidez, de formação de mercado secundário, nem de que a eventual listagem venha a ocorrer. O investidor deve estar preparado para manter seu investimento até o final do prazo da respectiva Subclasse ou a liquidação da Classe. A Classe, por não ter suas Cotas inicialmente negociadas em bolsa, pode não atender aos requisitos legais da isenção de imposto de renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, inclusive quanto ao número mínimo de cotistas, à negociação em mercado organizado e aos limites de participação.

15.34. Risco de uso de derivativos. A contratação de derivativos, ainda que exclusivamente para proteção patrimonial, pode acarretar variações relevantes no Patrimônio Líquido e perdas à Classe.

*INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, datado de 02 de outubro de 2026.*

*.*.*

| | |
|---|---|
| "1ª Emissão" | Significa a 1ª emissão de Cotas do Fundo, conforme definida no Suplemento. |
| "Administradora" | Significa a **FINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.266.751/0001-00, com escritório na Rua Samuel Morse, nº 134, 4º andar, Cidade Monções, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04576-060, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 18.527, de 15 de março de 2021. |
| "ANBIMA" | Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais. |
| "Anexo Normativo III" | Significa o Anexo Normativo III à Resolução CVM 175. |
| "Assembleia de Cotistas" | Significa a Assembleia Especial de Cotistas ou a Assembleia Geral de Cotistas, sem distinção. |
| "Assembleia Especial de Cotistas" | Significa a assembleia para a qual são convocados somente os Cotistas de determinada Classe. |
| "Assembleia Geral de Cotistas" | Significa a assembleia para a qual são convocados todos os Cotistas do Fundo. |
| "Ativos Financeiros" | Significam os ativos de renda fixa que poderão integrar a carteira do Fundo, nos termos da Cláusula 2.2.6 do Anexo I ao Regulamento. |
| "Ativos Imobiliários" | Significam os ativos imobiliários listados na Cláusula 2.1 do Anexo I ao Regulamento. |
| "Auditor Independente" | Significa a empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo e à Classe. |
| "B3" | Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; |
| "BACEN" | Significa o Banco Central do Brasil; |
| "Chamadas de Capital" | Significam as chamadas de capital, nos termos da Cláusula 3.4.1 do Anexo I ao Regulamento. |
| "CDI" | Significa a variação das taxas médias diárias dos Certificados de Depósito Interbancário — DI de um dia, over extra grupo, calculadas e divulgadas pela B3, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressas na forma de percentual ao ano, ou outro índice que venha a substituí-lo. |
| "Classe" | É a classe única do Fundo, denominada **CLASSE ÚNICA DO ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**. |
| "CNPJ/MF" | Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda; |
| "Código Civil" | Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme |

| | |
|---|---|
| | alterada; |
| "Consultor Especializado" | Significa a **ONDA INVEST CONSULTORIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.277.572/0001-95, devidamente autorizada para a prestação de serviços de consultoria de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 20.805, de 14 de abril de 2023, contratada para a prestação dos serviços de consultoria especializada previstos na Cláusula 2.10 da parte geral do Regulamento e no Capítulo X do Anexo I. |
| "Cota Base" | Significa o valor da Cota de Subclasse Subordinada Júnior imediatamente após a última cobrança da Taxa de Performance ou, antes da primeira cobrança, o seu valor de emissão na 1ª Emissão, utilizado como referência da linha d'água na forma do Capítulo XI do Anexo I ao Regulamento. |
| "Conflito de Interesse" | Significam as situações de potencial conflito de interesses entre a Classe e o Administrador, o Gestor e o Consultor Especializado, a Classe e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe, e/ou a Classe e o representante de cotistas, e/ou a Classe e o empreendedor. |
| "Cotas" | Significam todas as cotas de emissão da Classe. |
| "Cotista Inadimplente" | Significa o cotista inadimplente, nos termos da Cláusula 3.5 do Anexo I ao Regulamento. |
| "Cotistas" | Significam os investidores que vierem a adquirir as Cotas. |
| "Desenquadramento dos Índices de Subordinação" | Significa a redução de qualquer dos Índices de Subordinação abaixo do respectivo mínimo referencial, na forma do Anexo I ao Regulamento. |
| "CVM" | Significa a Comissão de Valores Mobiliários. |
| "Dia(s) Útil(eis)" | Significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3. |
| "Direito de Preferência" | Significa o direito de preferência que será outorgado aos Cotistas da Classe na subscrição de novas Cotas emitidas. |
| "Disponibilidades" | Significam a soma algébrica de todos os valores em caixa e dos Ativos Financeiros. |
| "Encargos do Fundo" | Significam os custos e despesas descritos de responsabilidade do Fundo, nos termos do artigo 58 deste Regulamento. |
| "Evento de Avaliação" | Significam as hipóteses assim definidas no Anexo I ao Regulamento. |
| "Evento de Liquidação Antecipada" | Significam as hipóteses assim definidas no Anexo I ao Regulamento. |
| "Excesso de Subordinação" | Significa o montante pelo qual os Índices de Subordinação apurados superarem o necessário ao atendimento simultâneo dos Índices de Subordinação Mínimos, caracterizado e passível de distribuição e/ou amortização às Cotas de Subclasse Subordinada Júnior na forma do Capítulo |

| | |
|---|---|
| | XIII do Anexo I ao Regulamento. |
| "Exigibilidades" | Significam as obrigações e Encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes e outros passivos. |
| "Fundo" | Significa o **ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.**, CNPJ/MF em obtenção. |
| "Gestor" | Significa a **BANUX INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.880.654/0001-83, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 8º andar, conjunto 81, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-905, devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria gestor de recursos por meio do Ato Declaratório CVM nº 20.777, de 5 de abril de 2023. |
| "Índice de Subordinação" | Significa, para cada Subclasse, a razão entre o somatório do valor patrimonial das Cotas das Subclasses a ela subordinadas e o Patrimônio Líquido da Classe, nos termos do Anexo I ao Regulamento;. |
| "Instrução CVM 516" | Significa a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2009, conforme alterada. |
| "Justa Causa" | Significa, em relação ao Gestor ou ao Consultor Especializado, conforme o caso, a ocorrência comprovada de qualquer das seguintes hipóteses: (i) fraude, dolo ou culpa grave no desempenho de suas funções e obrigações previstas neste Regulamento, no Anexo I ou no respectivo Contrato de Consultoria, conforme determinado por decisão administrativa definitiva ou decisão judicial transitada em julgado; (ii) violação relevante deste Regulamento, do Anexo I, do respectivo Contrato de Consultoria ou da regulamentação aplicável que, sendo sanável, não seja sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados de notificação; (iii) descredenciamento, suspensão ou cassação, pela CVM, da autorização ou registro necessários ao exercício da respectiva atividade; (iv) decretação de falência, liquidação judicial ou extrajudicial, intervenção, regime especial equivalente ou insolvência; ou (v) condenação, por decisão administrativa definitiva ou decisão judicial transitada em julgado, por crime contra o sistema financeiro nacional, lavagem de dinheiro ou infração grave às normas da CVM. |
| "Investidores Qualificados" | Significa todos os investidores qualificados listados no artigo 12 da Resolução CVM nº 30. |
| "Investidores Profissionais" | Significa todos os investidores profissionais listados no artigo 11 da Resolução CVM 30. |
| "IPCA" | Significa o Índice de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística |

| | |
|---|---|
| | – IBGE. |
| "Lei n° 8.668/93" | Significa a Lei n° 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. |
| "Lei n° 9.779/99" | Significa a Lei n° 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. |
| "Lei nº 11.033/04" | Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada. |
| "Matérias Qualificadas" | Significam as matérias relacionadas no Capítulo XIV do Anexo I ao Regulamento, sob a rubrica Matérias Qualificadas, cuja deliberação depende de aprovação prévia da Assembleia Especial da Subclasse Subordinada Júnior. |
| "Meta de Remuneração" | Significa o parâmetro de remuneração prioritária de cada Subclasse, quando houver — a Meta de Remuneração Sênior (CDI acrescido de 2,00% ao ano) e a Meta de Remuneração Mezanino (CDI acrescido de 2,25% ao ano)e, definido no Capítulo XIII do Anexo I e utilizado exclusivamente como referência para a ordem de prioridade na alocação de resultados, amortizações e pagamentos entre as Subclasses. A Meta de Remuneração não constitui, em nenhuma hipótese, promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, tampouco obrigação de resultado da Administradora, do Gestor, do Consultor Especializado ou de qualquer outro prestador de serviços do Fundo. |
| "Montante Mínimo da Oferta" | Significa o montante mínimo da oferta das Cotas da 1ª Emissão do Fundo. |
| "Multa por Destituição do Consultor Especializado" | Significa a parcela dos honorários de consultoria especializada devida ao Consultor Especializado na hipótese de sua destituição sem Justa Causa ou de rescisão imotivada do respectivo contrato de prestação de serviços, na forma do Capítulo XI do Anexo I ao Regulamento. |
| "Ordem de Alocação de Recursos" | Significa a ordem de alocação dos recursos líquidos disponíveis da Classe entre despesas e encargos, Reserva de Encargos, rendimentos e amortizações das Subclasses, prevista no Capítulo XIII do Anexo I ao Regulamento. |
| "Patrimônio Líquido" | Significa o patrimônio líquido do Fundo, nos termos do a Cláusula 8.1 do Anexo I ao Regulamento. |
| "Pessoas Ligadas" | Significa o disposto na Cláusula 6.1.2 do Anexo I ao Regulamento. |
| "Política de Investimento" | Significa a política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos da Cláusula 2.2 do Anexo I ao Regulamento. |
| "Prazo de Duração da Classe" | Significa o prazo de duração da Classe definido na Cláusula 1.1 do Anexo I ao Regulamento. |
| "Prazo de Duração da Subclasse" | Significa o prazo de duração próprio de cada Subclasse, definido na Cláusula 1.3 do Anexo I ao Regulamento. |
| "Prazo de Duração do Fundo" | Significa o prazo de duração do Fundo definido na Cláusula 1.1 da parte geral do Regulamento. |

| | |
|---|---|
| "Prestadores de Serviços Essenciais" | Significa, conjuntamente, a Administradora e o Gestor. |
| "Regulamento" | Significa o Regulamento do Fundo e seus Anexos; |
| "Reserva de Encargos" | Significa a reserva para pagamento de despesas e encargos prevista na Ordem de Alocação de Recursos, limitada a 3 (três) meses de despesas ordinárias projetadas, nos termos do Anexo I ao Regulamento. |
| "Resolução CVM 30" | Significa a Resolução da CVM n° 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada. |
| "Resolução CVM 160" | Significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada. |
| "Resolução CVM 175" | Significa a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada. |
| "Resolução CVM 19" | Significa a Resolução da CVM nº 19, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada. |
| "Resultado da Classe" | Significa o disposto na Cláusula 9.1.1 do Anexo I ao Regulamento. |
| "Taxa de Administração" | É a taxa a que fará jus a Administradora pela execução de seus serviços. |
| "Taxa de Consultoria" | É a taxa a que fará jus o Consultor Especializado pela execução de seus serviços, nos termos do Anexo I ao Regulamento. |
| "Taxa de Gestão" | É a taxa a que fará jus o Gestor pela execução de seus serviços. |
| "Taxa de Performance" | Significa a parcela variável da remuneração devida pela Classe ao Consultor Especializado, equivalente a 20% (vinte por cento) da valorização da Cota de Subclasse Subordinada Júnior que exceder a variação acumulada do CDI, apurada pelo método do ativo e em observância aos critérios dos artigos 28 e 29 do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, nos termos do Capítulo XI do Anexo I ao Regulamento. Não será cobrada taxa de saída do Fundo. |
| "Valor de Referência" | Significa o valor unitário atribuído às cotas de fundo de investimento imobiliário admitidas à negociação em mercado organizado entregues para integralização de Cotas ou em pagamento de amortizações, Amortizações Extraordinárias ou resgates, apurado na data da operação segundo critério objetivo e verificável, correspondente à cotação de fechamento na B3 no dia útil imediatamente anterior à data da transação, conforme detalhado nos documentos da respectiva oferta. |

APÊNDICE A - COTAS DE SUBCLASSE SÊNIOR
ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O presente documento constitui o apêndice referente às Cotas de Subclasse Sênior do ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (o "Apêndice" e o "Fundo", respectivamente). As Cotas de Subclasse Sênior são regidas pelo disposto no Regulamento, no Anexo I e nas seguintes características específicas:

1) Subclasse: Sênior.

2) Público-alvo: Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

3) Valor Nominal Unitário: R$ 10,00 (dez reais), na Data da 1ª Integralização de Cotas da Subclasse Sênior. A partir da Data da 1ª Integralização de Cotas da Subclasse Sênior, seu respectivo Valor Nominal Unitário será calculado todo Dia Útil. O valor de integralização corresponderá ao seu valor de emissão.

4) Prazo de Duração da Subclasse Sênior: 30 (trinta) meses, contados da Data da 1ª Integralização de Cotas da Subclasse Sênior.

5) Horário para Aplicação: 9h às 14h, somente em dias úteis e solicitações após as 14h serão contabilizadas apenas no próximo Dia Útil.

6) Taxa de Entrada: não há.

7) Meta de Remuneração Sênior (*benchmark*): A Classe buscará pagar ao Cotista da Subclasse Sênior 100% (cem por cento) da variação acumulada do CDI, acrescida exponencialmente de *spread* de 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o valor de integralização, após deduzidas as amortizações pagas e as despesas e taxas devidas aos Prestadores de Serviços Especiais. A Classe buscará distribuir mensalmente à Subclasse Sênior rendimentos suficientes para que as Cotas da Subclasse Sênior atingam a Meta de Remuneração Sênior. A Meta de Remuneração constitui mero parâmetro de prioridade na alocação de resultados entre as Subclasses e não configura promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

Não há garantia aos Cotistas do Fundo por parte da Administradora, do Custodiante e do Gestor de que a Meta de Remuneração das Cotas será atingida.

8) Valor patrimonial das Cotas: O valor de cada Cota da Subclasse Sênior será calculado todo Dia útil pelo Custodiante com base na divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Subclasse Sênior em circulação, apurados no fechamento dos mercados em que a Classe atua. O valor patrimonial das Cotas da Subclasse Sênior e a alocação de custos e resultados entre Subclasses são meros critérios de cálculo e de distribuição, incidentes sobre patrimônio único e indiviso.

9) Responsabilidade dos Cotistas: A responsabilidade dos Cotistas é limitada ao respectivo montante subscrito.

10) Direitos políticos: Cada Cota de Subclasse Sênior confere 1 (um) voto nas Assembleias Gerais e Especiais.

11) Da Oferta das Cotas: Ficará a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais decidir sobre a realização de oferta privada ou pública, sendo que esta última será realizada nos termos da Resolução CVM 160, ficando as regras de distribuição estipuladas no respectivo Suplemento.

12) Pagamento da Remuneração e Amortização: As Cotas da Subclasse Sênior farão jus a rendimentos até o limite da respectiva Meta de Remuneração Sênior, em cada data de pagamento, observada a Ordem de Alocação de Recursos, e à amortização integral ao término do Prazo de Duração da Subclasse, sendo admitida a Amortização Extraordinária e a Amortização Extraordinária para Recomposição.

13) Do Resgate das Cotas: As Cotas serão resgatadas ao término do Prazo de Duração da Subclasse Sênior. Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Subclasse.

14) Prioridade: Tem prioridade de amortização e resgate em relação às Cotas da Subclasse Subordinada Mezanino e das Cotas da Subclasse Subordinada Júnior, observado o disposto neste Regulamento.

15) Índice de Subordinação Mínimo Sênior: 10% (dez por cento).

16) Novas Emissões de Cotas: Novas emissões de Cotas poderão ser emitidas a qualquer tempo por decisão do Gestor, observada a recomendação do Consultor Especializado, desde que observado o Capital Autorizado e/ou o Capital Autorizado para Recomposição, ou mediante deliberação em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento.

17) Subscrição e Integralização das Cotas: As Cotas serão subscritas e integralizadas pelo Valor Nominal Unitário na Data da 1ª Integralização de Cotas da Subclasse Sênior, à vista, em moeda corrente nacional, em cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação em mercado organizado pelo respectivo Valor de Referência ou em outros Ativos Imobiliários, conforme permitido nos termos e condições do ato de aprovação da emissão.

18) Aplicação mínima por investidor: R$ 1.000,00 (mil reais).

19) Ordem de prioridade na liquidação. Na hipótese de liquidação da Classe, ordinária ou antecipada, pagos os encargos e dívidas da Classe, o produto da liquidação será alocado na seguinte ordem: (i) amortização e resgate integral das Cotas de Subclasse Sênior; (ii) em seguida, amortização e resgate integral das Cotas de Subclasse Subordinada Mezanino; e (iii) atribuição da totalidade do

saldo remanescente, se houver, às Cotas de Subclasse Subordinada Júnior. Sendo o patrimônio insuficiente para o pagamento integral de uma Subclasse, o rateio entre os titulares de Cotas dessa Subclasse será proporcional, e as Subclasses a ela subordinadas nada receberão, sem direito de regresso contra o Fundo, a Classe, a Administradora, o Gestor, o Consultor Especializado ou os demais Cotistas. No caso de iliquidez dos ativos e/ou por deliberação dos Cotistas, o resgate final poderá ser realizado mediante entrega de ativos, observada a ordem de prioridade acima e, preferencialmente, (a) a liquidação das Cotas das Subclasses prioritárias em moeda corrente nacional ou em títulos e valores mobiliários de maior liquidez; e (b) a liquidação das Cotas de Subclasse Subordinada Júnior mediante entrega dos demais ativos da carteira, pelo valor em que se encontrem contabilizados, exceto se de outra forma determinado pela Assembleia de Cotistas com a aprovação da Assembleia Especial da Subclasse Subordinada Júnior. Esta ordem de alocação é a única regra de partilha na liquidação, afastada qualquer disposição genérica de rateio proporcional entre Subclasses, inclusive na hipótese de constituição de condomínio prevista no Regulamento, na qual será respeitada a subordinação entre as Subclasses.

Os Cotistas serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos e emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas respectivas cotas.

O montante subscrito e não integralizado no prazo disposto no Boletim de Subscrição deverá ser cancelado.

A integralização de cotas poderá ser efetuada em cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação em mercado organizado ou em outros Ativos Imobiliários, a critério do Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, desde que elegíveis, nos moldes do que determina o presente Regulamento e o ato de aprovação da respectiva emissão.

Os termos utilizados neste Apêndice iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento.

*Este apêndice é parte integrante do regulamento do ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, datado de 02 de outubro de 2026.*

*.*.*

APENSO AO APÊNDICE A – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE SÊNIOR DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O presente documento constitui o suplemento nº 1 ("Suplemento") referente à 1ª emissão de Cotas da Subclasse Sênior da Classe Única do ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("1ª Emissão de Cotas da Subclasse Sênior") emitida nos termos do Regulamento:

1. Da Emissão das Cotas: Serão emitidas nos termos deste Suplemento, do Anexo I, do Apêndice A e do Regulamento, até 5.500.000 (cinco milhões e quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão da Subclasse Sênior da Classe Única no valor unitário de R$ 10,00 (dez reais) cada, na data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da Subclasse Sênior ("Data da 1ª Integralização de Cotas da Subclasse Sênior"), e após a Data da 1ª Integralização de Cotas da Subclasse Sênior, será considerado o valor da Cota no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos à Classe.

2. Do Valor Total da Emissão: Até R$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta.

3. Do Prazo de Duração da Subclasse Sênior: 30 (trinta) meses, contados da Data da 1ª Integralização de Cotas da Subclasse Sênior.

4. Do Público-Alvo: A oferta é destinada à Investidores Profissionais, conforme definição na Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30").

5. Meta de Remuneração Sênior (benchmark): A Classe buscará pagar ao Cotista da Subclasse Sênior 100% (cem por cento) da variação acumulada do CDI, acrescida exponencilamente de *spread* de 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis, incidente sobre o valor de integralização, após deduzidas as amortizações pagas e as despesas e taxas devidas aos Prestadores de Serviços Especiais. A Classe buscará distribuir mensalmente à Subclasse Sênior rendimentos suficientes para que as Cotas da Subclasse Sênior atingam a Meta de Remuneração Sênior. A Meta de Remuneração constitui mero parâmetro de prioridade na alocação de resultados entre as Subclasses e não configura promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

Não há garantia aos Cotistas do Fundo por parte da Administradora, do Custodiante e do Gestor de que a Meta de Remuneração das Cotas será atingida.

6. Do valor da Cota: O valor de cada Cota da Subclasse Sênior será calculado todo Dia útil pelo Custodiante com base na divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Subclasse Sênior em circulação, apurados no fechamento dos mercados em que a Classe atua.

7. Pagamento da Remuneração e Amortização: As Cotas da Subclasse Sênior farão jus a rendimentos até o limite da Meta de Remuneração Sênior em cada data de pagamento e amortização integral ao término do Prazo de Duração da Subclasse, sendo admitida a Amortização Extraordinária e a Amortização Extraordinária para Recomposição.

8. Do Resgate das Cotas: As Cotas serão resgatadas ao término do Prazo de Duração da Subclasse Sênior. Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Subclasse.

9. Prioridade: Prioridade de rendimentos, amortização e resgate sobre as Cotas de Subclasse Subordinada Mezanino e as Cotas de Subclasse Subordinada Júnior.

10. Da Oferta das Cotas: Oferta Pública, sob regime de melhores esforços de colocação e sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.

11. Do Prazo de colocação: Até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da publicação do anúncio de início da oferta das Cotas da Subclasse Sênior.

12. Possibilidade de encerramento da distribuição com o cancelamento do saldo não colocado: Sim.

13. Da Subscrição e Integralização das Cotas: O prazo para integralização de cotas da 1ª Emissão de Cotas da Subclasse Sênior será disposto no boletim de subscrição assinado pelo investidor ("Boletim de Subscrição").

Os Cotistas serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos e emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas respectivas cotas.

A integralização de cotas da Subclasse Sênior poderá ser efetuada em cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação em mercado organizado ou em outros Ativos Imobiliários, a critério do Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, desde que elegíveis, nos moldes do que determina o presente Regulamento e o ato de aprovação da respectiva emissão.

Os termos utilizados neste Suplemento e que não estiverem aqui definidos têm o mesmo significado que lhes foi atribuído no Regulamento.

O presente Suplemento, uma vez assinado pela ADMINISTRADORA, constituirá parte integrante do Regulamento e por ele será regido, devendo prevalecer as disposições do Regulamento em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições deste Suplemento.

*Este apenso é parte integrante do regulamento do ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, datado de 02 de outubro de 2026.*

*.*.*

APÊNDICE B - COTAS DE SUBCLASSE SUBORDINADA MEZANINO
ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O presente documento constitui o apêndice referente às Cotas de Subclasse Subordinada Mezanino do ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (o "Apêndice" e o "Fundo", respectivamente). As Cotas de Subclasse Subordinada Mezanino são regidas pelo disposto no Regulamento, no Anexo I e nas seguintes características específicas:

1) Subclasse: Subordinada Mezanino.

2) Público-alvo: Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

3) Valor Nominal Unitário: R$ 10,00 (dez reais), na Data da 1ª Integralização de Cotas da Subclasse Subordinada Mezanino. A partir da Data da 1ª Integralização de Cotas da Subclasse Subordinada Mezanino, seu respectivo Valor Nominal Unitário será calculado todo Dia Útil. O valor de integralização corresponderá ao seu valor de emissão.

4) Prazo de Duração da Subclasse Subordinada Mezanino: 1 (um) ano, contado da Data da 1ª Integralização de Cotas da Subclasse Subordinada Mezanino.

5) Horário para Aplicação: 9h às 14h, somente em dias úteis e solicitações após as 14h serão contabilizadas apenas no próximo Dia Útil.

6) Taxa de Entrada: não há.

7) Meta de Remuneração Mezanino (*benchmark*): A Classe buscará pagar ao Cotista da Subclasse Subordinada Mezanino 100% (cem por cento) da variação acumulada do CDI acrescida exponencialmente de spread de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o valor de integralização, após deduzidas as amortizações pagas e as despesas e taxas devidas aos Prestadores de Serviços Especiais. A Classe buscará distribuir mensalmente à Subclasse Subordinada Mezanino rendimentos suficientes para que as Cotas da Subclasse Sênior atingam a Meta de Remuneração Subordinada Mezanino. A Meta de Remuneração constitui mero parâmetro de prioridade na alocação de resultados entre as Subclasses e não configura promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

Não há garantia aos Cotistas do Fundo por parte da Administradora, do Custodiante e do Gestor de que a Meta de Remuneração das Cotas será atingida.

8) Valor patrimonial das Cotas: O valor de cada Cota da Subclasse Subordinada Mezanino será calculado todo Dia útil pelo Custodiante com base na divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Subclasse Subordinada Mezanino em circulação, apurados no fechamento dos mercados em que a Classe atua. O valor patrimonial das Cotas da Subclasse Subordinada Mezanino e a alocação de

custos e resultados entre Subclasses são meros critérios de cálculo e de distribuição, incidentes sobre patrimônio único e indiviso.

9) Responsabilidade dos Cotistas: A responsabilidade dos Cotistas é limitada ao respectivo montante subscrito.

10) Direitos políticos: Cada Cota de Subclasse Subordinada Mezaniono confere 1 (um) voto nas Assembleias Gerais e Especiais.

11) Da Oferta das Cotas: Ficará a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais decidir sobre a realização de oferta privada ou pública, sendo que esta última será realizada nos termos da Resolução CVM 160, ficando as regras de distribuição estipuladas no respectivo Suplemento.

12) Pagamento da Remuneração e Amortização: As Cotas da Subclasse Subordinada Mezanino farão jus a rendimentos até o limite da respectiva Meta de Remuneração Mezanino, em cada data de pagamento, observada a Ordem de Alocação de Recursos, e à amortização integral ao término do Prazo de Duração da Subclasse, sendo admitida a Amortização Extraordinária e a Amortização Extraordinária para Recomposição.

13) Do Resgate das Cotas: As Cotas serão resgatadas ao término do Prazo de Duração da Subclasse Subordinada Mezanino. Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Subclasse.

14) Prioridade: Tem prioridade de amortização e resgate em relação às Cotas da Subclasse Subordinada Júnior, observado o disposto neste Regulamento, e subordina-se às Cotas de Subclasse Sênior.

15) Índice de Subordinação Mínimo Mezanino: 5% (cinco por cento).

16) Novas Emissões de Cotas: Novas emissões de Cotas poderão ser emitidas a qualquer tempo por decisão do Gestor, observada a recomendação do Consultor Especializado, desde que observado o Capital Autorizado e/ou o Capital Autorizado para Recomposição, ou mediante deliberação em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento.

17) Subscrição e Integralização das Cotas: As Cotas serão subscritas e integralizadas pelo Valor Nominal Unitário na Data da 1ª Integralização de Cotas da Subclasse Subordinada Mezanino, à vista, em moeda corrente nacional, em cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação em mercado organizado pelo respectivo Valor de Referência ou em outros Ativos Imobiliários, conforme permitido nos termos e condições do ato de aprovação da emissão.

18) Aplicação mínima por investidor: R$ 1.000,00 (mil reais).

19) Ordem de prioridade na liquidação. Na hipótese de liquidação da Classe, ordinária ou antecipada, pagos os encargos e dívidas da Classe, o produto da liquidação será alocado na seguinte ordem: (i) amortização e resgate integral das Cotas de Subclasse Sênior; (ii) em seguida, amortização e resgate integral das Cotas de Subclasse Subordinada Mezanino; e (iii) atribuição da totalidade do saldo remanescente, se houver, às Cotas de Subclasse Subordinada Júnior. Sendo o patrimônio insuficiente para o pagamento integral de uma Subclasse, o rateio entre os titulares de Cotas dessa Subclasse será proporcional, e as Subclasses a ela subordinadas nada receberão, sem direito de regresso contra o Fundo, a Classe, a Administradora, o Gestor, o Consultor Especializado ou os demais Cotistas. No caso de iliquidez dos ativos e/ou por deliberação dos Cotistas, o resgate final poderá ser realizado mediante entrega de ativos, observada a ordem de prioridade acima e, preferencialmente, (a) a liquidação das Cotas das Subclasses prioritárias em moeda corrente nacional ou em títulos e valores mobiliários de maior liquidez; e (b) a liquidação das Cotas de Subclasse Subordinada Júnior mediante entrega dos demais ativos da carteira, pelo valor em que se encontrem contabilizados, exceto se de outra forma determinado pela Assembleia de Cotistas com a aprovação da Assembleia Especial da Subclasse Subordinada Júnior. Esta ordem de alocação é a única regra de partilha na liquidação, afastada qualquer disposição genérica de rateio proporcional entre Subclasses, inclusive na hipótese de constituição de condomínio previst ano Regulamento, na qual será respeitada a subordinação entre as Subclasses.

Os Cotistas serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos e emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas respectivas cotas.

O montante subscrito e não integralizado no prazo disposto no Boletim de Subscrição deverá ser cancelado.

A integralização de cotas poderá ser efetuada em cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação em mercado organizado ou em outros Ativos Imobiliários, a critério do Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, desde que elegíveis, nos moldes do que determina o presente Regulamento e o ato de aprovação da respectiva emissão.

Os termos utilizados neste Apêndice iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento.

*Este apêndice é parte integrante do regulamento do ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, datado de 02 de outubro de 2026.*

*.*.*

*APENSO AO APÊNDICE B - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA MEZANINO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA*

O presente documento constitui o suplemento nº 1 ("Suplemento") referente à 1ª emissão de Cotas da Subclasse Subordinada Mezanino da Classe Única do ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("1ª Emissão de Cotas da Subclasse Subordinada Mezanino") emitida nos termos do Regulamento:

1. Da Emissão das Cotas: Serão emitidas nos termos deste Suplemento, do Anexo I, do Apêndice B e do Regulamento, até 100.000 (cem mil) Cotas da 1ª Emissão da Subclasse Subordinada Mezanino da Classe Única no valor unitário de R$ 10,00 (dez reais) cada, na data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da Subclasse Subordinada Mezanino ("Data da 1ª Integralização de Cotas da Subclasse Subordinada Mezanino"), e após a Data da 1ª Integralização de Cotas da Subclasse Subordinada Mezanino, será considerado o valor da Cota no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos à Classe.

2. Do Valor Total da Emissão: Até R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta.

3. Do Prazo de Duração da Subclasse Subordinada Mezanino: 1 (um) ano, contado da Data da 1ª Integralização de Cotas da Subclasse Subordinada Mezanino.

4. Do Público-Alvo: A oferta é destinada à Investidores Profissionais, conforme definição na Resolução CVM 30.

5. Meta de Remuneração Mezanino (benchmark): A Classe buscará pagar ao Cotista da Subclasse Subordinada Mezanino 100% (cem por cento) da variação acumulada do CDI acrescida exponencialmente de spread de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o valor de integralização, após deduzidas as amortizações pagas e as despesas e taxas devidas aos Prestadores de Serviços Especiais. A Classe buscará distribuir mensalmente à Subclasse Subordinada Mezanino rendimentos suficientes para que as Cotas da Subclasse Sênior atingam a Meta de Remuneração Subordinada Mezanino. A Meta de Remuneração constitui mero parâmetro de prioridade na alocação de resultados entre as Subclasses e não configura promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

Não há garantia aos Cotistas do Fundo por parte da Administradora, do Custodiante e do Gestor de que a Meta de Remuneração das Cotas será atingida.

6. Do valor da Cota: O valor de cada Cota da Subclasse Subordinada Mezanino será calculado todo Dia útil pelo Custodiante com base na divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Subclasse Subordinada Mezanino em circulação, apurados no fechamento dos mercados em que a Classe atua.

7. Pagamento da Remuneração e Amortização: As Cotas da Subclasse Subordinada Mezanino farão jus a rendimentos até o limite da respectiva Meta de Remuneração Mezanino, em cada data de pagamento, observada a Ordem de Alocação de Recursos, e à amortização integral ao término do

Prazo de Duração da Subclasse, sendo admitida a Amortização Extraordinária e a Amortização Extraordinária para Recomposição.

8. Do Resgate das Cotas: As Cotas serão resgatadas ao término do Prazo de Duração da Subclasse Subordinada Mezanino. Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Subclasse.

9. Prioridade: Subordinada às Cotas de Subclasse Sênior e com prioridade de rendimentos, amortização e resgate sobre as Cotas de Subclasse Subordinada Júnior

10. Da Oferta das Cotas: Oferta Pública, sob regime de melhores esforços de colocação e sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.

11. Do Prazo de colocação: Até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da publicação do anúncio de início da oferta das Cotas da Subclasse Subordinada Mezanino.

12. Possibilidade de encerramento da distribuição com o cancelamento do saldo não colocado: Sim.

13. Da Subscrição e Integralização das Cotas: O prazo para integralização de cotas da 1ª Emissão de Cotas da Subclasse Subordinada Mezanino será disposto no boletim de subscrição assinado pelo investidor ("Boletim de Subscrição").

Os Cotistas serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos e emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas respectivas cotas.

A integralização de cotas da Subclasse Subordinada Mezanino poderá ser efetuada em cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação em mercado organizado ou em outros Ativos Imobiliários, a critério do Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, desde que elegíveis, nos moldes do que determina o presente Regulamento e o ato de aprovação da respectiva emissão.

Os termos utilizados neste Suplemento e que não estiverem aqui definidos têm o mesmo significado que lhes foi atribuído no Regulamento.

O presente Suplemento, uma vez assinado pela ADMINISTRADORA, constituirá parte integrante do Regulamento e por ele será regido, devendo prevalecer as disposições do Regulamento em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições deste Suplemento.

*Este apenso é parte integrante do regulamento do ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, datado de 02 de outubro de 2026.*

*.*.*

APÊNDICE C - COTAS DE SUBCLASSE SUBORDINADA JÚNIOR
ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O presente documento constitui o apêndice referente à emissão de Cotas de Subclasse Subordinada Júnior do ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, (o "Apêndice" e o "Fundo", respectivamente). As Cotas de Subclasse Subordinada Júnior são regidas pelo disposto no Regulamento, no Anexo I e nas seguintes características específicas:

1) Subclasse: Subordinada Júnior.

2) Público-alvo: Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

3) Valor Nominal Unitário: R$ 10,00 (dez reais), na Data da 1ª Integralização. A partir da Data da 1ª Integralização da Subclasse Subordinada Júnior, seu respectivo Valor Nominal Unitário será calculado todo Dia Útil, O valor de integralização, corresponderá ao seu valor de emissão.

4) Prazo de Duração da Subclasse Subordinada: As Cotas de Subclasse Subordinada Júnior terão prazo indeterminado e somente serão resgatadas na liquidação da Classe, sem prejuízo dos resgates e distribuições previstas no Anexo I.

5) Horário para Aplicação: 9h às 14h, somente em dias úteis e solicitações após as 14h serão contabilizadas apenas no próximo Dia Útil.

6) Taxa de Entrada: não há.

7) Meta de Remuneração Júnior (*benchmark*): Não há meta de remuneração. As Cotas fazem jus ao resultado residual da Classe, que pode ser nulo ou negativo.

8) Valor patrimonial das Cotas: O valor de cada Cota da Subclasse Subordinada Júnior será calculado todo Dia útil pelo Custodiante com base na divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Subclasse Subordinada Júnior em circulação, apurados no fechamento dos mercados em que a Classe atua. O valor patrimonial das Cotas da Subclasse Subordinada Júnior e a alocação de custos e resultados entre Subclasses são meros critérios de cálculo e de distribuição, incidentes sobre patrimônio único e indiviso.

9) Responsabilidade dos Cotistas: A responsabilidade dos Cotistas é limitada ao respectivo montante subscrito.

10) Direitos políticos: Cada Cota de Subclasse Subordinada Júnior confere 1 (um) voto nas Assembleias Gerais e Especiais. Sem prejuízo do disposto no Regulamento, competem à Assembleia Especial da Subclasse Subordinada Júnior, nos termos do Capítulo XIV do Anexo I: (i) a aprovação prévia das Matérias Qualificadas; (ii) a iniciativa de solicitação de convocação para destituição de

prestadores de serviços e a indicação do Consultor Especializado e de seus substitutos; e (iii) a deliberação sobre a retenção de rendimentos atribuíveis à Subclasse, observado o mínimo legal. Enquanto detidas por um único titular, as deliberações poderão ser formalizadas por instrumento escrito.

11) Da Oferta das Cotas: Ficará a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais decidir sobre a realização de oferta privada ou pública, sendo que esta última será realizada nos termos da Resolução CVM 160, ficando as regras de distribuição estipuladas no respectivo Suplemento.

12) Pagamento da Remuneração e Amortização: As Cotas de Subclasse Subordinada Júnior farão jus à totalidade dos valores líquidos remanescentes após os demais itens da Ordem de Alocação de Recursos, a título de rendimentos, em qualquer data de pagamento e amortização integral na liquidação da Subclasse, sendo admitida a Amortização Extraordinária.

13) Do Resgate das Cotas: As Cotas serão resgatadas ao término do Prazo de Duração da Subclasse Subordinada Júnior. Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Subclasse.

14) Prioridade: Subclasse residual, subordinada às Cotas de Subclasse Sênior, às Cotas de Subclasse Subordinada Mezanino para todos os fins de alocação de resultados, amortização e pagamentos na liquidação, e que absorve, em primeiro lugar, eventuais perdas da Classe (primeira perda).

15) Índices de Subordinação: Não aplicável.

16) Novas Emissões de Cotas: Novas emissões de Cotas poderão ser emitidas a qualquer tempo por decisão do Gestor, observada a recomendação do Consultor Especializado, desde que observado o Capital Autorizado e/ou o Capital Autorizado para Recomposição, ou mediante deliberação em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento.

17) Subscrição e Integralização das Cotas: As Cotas serão subscritas e integralizadas pelo Valor Nominal Unitário na Data da 1ª Integralização de Cotas da Subclasse Subordinada Júnior, à vista, em moeda corrente nacional ou em cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação em mercado organizado pelo respectivo Valor de Referência ou em outros Ativos Imobiliários, conforme permitido nos termos e condições do ato de aprovação da emissão.

18) Aplicação mínima por investidor: R$ 1.000,00 (mil reais).

19) Ordem de prioridade na liquidação. Na hipótese de liquidação da Classe, ordinária ou antecipada, pagos os encargos e dívidas da Classe, o produto da liquidação será alocado na seguinte ordem: (i) amortização e resgate integral das Cotas de Subclasse Sênior; (ii) em seguida, amortização e resgate integral das Cotas de Subclasse Subordinada Mezanino; e (iii) atribuição da totalidade do saldo remanescente, se houver, às Cotas de Subclasse Subordinada Júnior. Sendo o patrimônio

insuficiente para o pagamento integral de uma Subclasse, o rateio entre os titulares de Cotas dessa Subclasse será proporcional, e as Subclasses a ela subordinadas nada receberão, sem direito de regresso contra o Fundo, a Classe, a Administradora, o Gestor, o Consultor Especializado ou os demais Cotistas. No caso de iliquidez dos ativos e/ou por deliberação dos Cotistas, o resgate final poderá ser realizado mediante entrega de ativos, observada a ordem de prioridade acima e, preferencialmente, (a) a liquidação das Cotas das Subclasses prioritárias em moeda corrente nacional ou em títulos e valores mobiliários de maior liquidez; e (b) a liquidação das Cotas de Subclasse Subordinada Júnior mediante entrega dos demais ativos da carteira, pelo valor em que se encontrem contabilizados, exceto se de outra forma determinado pela Assembleia de Cotistas com a aprovação da Assembleia Especial da Subclasse Subordinada Júnior. Esta ordem de alocação é a única regra de partilha na liquidação, afastada qualquer disposição genérica de rateio proporcional entre Subclasses, inclusive na hipótese de constituição de condomínio previst ano Regulamento, na qual será respeitada a subordinação entre as Subclasses.

A integralização de cotas poderá ser efetuada em cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação em mercado organizado ou em outros Ativos Imobiliários, a critério do Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, desde que elegíveis, nos moldes do que determina o presente Regulamento e o ato de aprovação da respectiva emissão.

Os termos utilizados neste Apêndice iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento.

*Este apêndice é parte integrante do regulamento do ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, datado de 02 de outubro de 2026*.

*.*.*

*APENSO AO APÊNDICE C - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA JÚNIOR DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA*

O presente documento constitui o suplemento nº 1 ("Suplemento") referente à 1ª emissão de Cotas da Subclasse Subordinada Júnior da Classe Única do ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("1ª Emissão de Cotas da Subclasse Subordinada Júnior") emitida nos termos do Regulamento:

1. Da Emissão das Cotas: Serão emitidas nos termos deste Suplemento, do Anexo I, do Apêndice C e do Regulamento, até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão da Subclasse Subordinada Júnior da Classe Única no valor unitário de R$ 10,00 (dez reais) cada, na data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da Subclasse Sênior ("Data da 1ª Integralização de Cotas da Subclasse Subordinada Júnior"), e após a Data da 1ª Integralização de Cotas da Subclasse Subordinada Júnior, será considerado o valor da Cota no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos à Classe.

2. Do Valor Total da Emissão: Até R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta.

3. Do Prazo de Duração da Subclasse Subordinada Júnior: Indeterminado.

4. Do Público-Alvo: A oferta é destinada à Investidores Profissionais, conforme definição na Resolução CVM 30.

5. Meta de Remuneração Subordinada Júnior (benchmark): Não há meta de remuneração. As Cotas fazem jus ao resultado residual da Classe, que pode ser nulo ou negativo.

6. Do valor da Cota: O valor de cada Cota da Subclasse Subordinada Júnior será calculado todo Dia útil pelo Custodiante com base na divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Subclasse Subordinada Júnior em circulação, apurados no fechamento dos mercados em que a Classe atua.

7. Pagamento da Remuneração e Amortização: As Cotas de Subclasse Subordinada Júnior farão jus à totalidade dos valores líquidos remanescentes após os demais itens da Ordem de Alocação de Recursos, a título de rendimentos, em qualquer data de pagamento e amortização integral na liquidação da Subclasse, sendo admitida a Amortização Extraordinária.

8. Do Resgate das Cotas: As Cotas serão resgatadas quando da amortização integral das Cotas. Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Subclasse.

9. Prioridade: Subclasse subordinada às demais Subclasses.

10. Da Oferta das Cotas: Oferta Pública, sob regime de melhores esforços de colocação e sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.

11. Do Prazo de colocação: Até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da publicação do anúncio de início da oferta das Cotas da Subclasse Subordinada Júnior.

12. Possibilidade de encerramento da distribuição com o cancelamento do saldo não colocado: Sim.

13. Da Subscrição e Integralização das Cotas: O prazo para integralização de cotas da 1ª Emissão de Cotas da Subclasse Subordinada Júnior será disposto no boletim de subscrição assinado pelo investidor ("Boletim de Subscrição").

Os Cotistas serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos e emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas respectivas cotas.

O montante subscrito e não integralizado no prazo disposto no Boletim de Subscrição deverá ser cancelado.

A integralização de cotas da Subclasse Subordinada Júnior poderá ser efetuada em cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação em mercado organizado ou em outros Ativos Imobiliários, a critério do Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, desde que elegíveis, nos moldes do que determina o presente Regulamento e o ato de aprovação da respectiva emissão.

Os termos utilizados neste Suplemento e que não estiverem aqui definidos têm o mesmo significado que lhes foi atribuído no Regulamento.

O presente Suplemento, uma vez assinado pela ADMINISTRADORA, constituirá parte integrante do Regulamento e por ele será regido, devendo prevalecer as disposições do Regulamento em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições deste Suplemento.

*Este apenso é parte integrante do regulamento do ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, datado de 02 de outubro de 2026.*

*.*.*

*APENSO I - MODELO DE SUPLEMENTO DE EMISSÃO DE COTAS*

SUPLEMENTO DA [•]ª EMISSÃO DAS COTAS DA SUBCLASSE [•]

O presente documento constitui o suplemento nº [•] ("Suplemento") referente à [•]ª emissão de Cotas da Subclasse [•] da Classe Única do ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("[•]ª Emissão de Cotas da Subclasse [•]") emitida nos termos do Regulamento:

1. Da Emissão das Cotas: [Serão emitidas nos termos deste Suplemento, do Anexo e do Regulamento [•] ([•]) Cotas da 1ª Emissão da Subclasse [•] da Classe Única no valor unitário de R$ 10,00 (dez reais) cada, na data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo ("Data da 1ª Integralização"), e após a Data da 1ª Integralização, será considerado o valor da Cota no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos à Classe.] ou [A [•]ª Emissão de Cotas da Subclasse [•] da Classe Única totaliza o montante de R$ [•] ([•]), com o valor unitário da cota do dia da integralização, compreendendo a quantidade de cotas de acordo com o múltiplo da cota do dia da integralizar, perfazendo o montante financeiro da oferta.]

2. Do Valor Total da Emissão: [•]

3. Do Prazo de Duração da Subclasse: [•]

4. Do Público-Alvo: A oferta é destinada à Investidores [•], conforme definição na Resolução CVM 30.

5. Meta de Remuneração (benchmark): [•].

6. Do valor da Cota: O valor de cada cota da [•]ª Emissão de Cotas da Subclasse [•] será calculado todo Dia útil pelo Custodiante com base na divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação, apurados no fechamento dos mercados em que a Classe atua.

7. Pagamento da Remuneração e Amortização: [•].

8. Do Resgate das Cotas: As Cotas serão resgatadas quando da amortização integral das Cotas.

9. Prioridade: [•]

10. Da Oferta das Cotas: [•]

11. Do Prazo de colocação: [•]

12. Possibilidade de encerramento da distribuição com o cancelamento do saldo não colocado: Sim.

13. Da Subscrição e Integralização das Cotas: Na subscrição de cotas da [•]ª Emissão de Cotas da Subclasse [•] em data diversa da Data da 1ª Integralização será utilizado o valor da cota em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor ao Fundo, calculado conforme o disposto no Anexo e no presente Suplemento.

14. O prazo para integralização de cotas da [•]ª Emissão de Cotas da Subclasse [•] será disposto no boletim de subscrição assinado pelo investidor ("Boletim de Subscrição").

Os Cotistas serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos e emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas respectivas cotas.

Os termos utilizados neste Suplemento e que não estiverem aqui definidos têm o mesmo significado que lhes foi atribuído no Regulamento.

O presente Suplemento, uma vez assinado pela ADMINISTRADORA, constituirá parte integrante do Regulamento e por ele será regido, devendo prevalecer as disposições do Regulamento em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições deste Suplemento.

*Este apenso é parte integrante do regulamento do ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, datado de 02 de outubro de 2026.*

*.*.*

# Documento (identificador: e5e75beb-b228-42d6-b49a-1c471c09559a)

**FII Onda RT - IPC_Consolidado** da empresa **FINVEST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**.
Criado em **02/10/2026, 11:11:32**.

---

## Assinaturas

**Rodrigo dos Santos Paiva** assinou como **PROCURADOR** em **02/10/2026, 11:14:16.**
**CPF:** 11047442795. **Nascimento:** 20/07/1985.
**Autenticações:** Certificado Digital.

**Raphael Bernardino** assinou como **REPRESENTANTE LEGAL** em **02/10/2026, 11:54:36.**
**CPF:** 41670458857. **Nascimento:** 18/09/1993.
**Autenticações:** Email.

**Murilo de Freitas Jacomel** assinou como **PROCURADOR** em **02/10/2026, 11:15:18.**
**CPF:** 44186985820. **Nascimento:** 16/08/1995.
**Autenticações:** Certificado Digital.

---

## Registros

| | |
|---|---|
| 02/10/2026, 11:54:36 | o signatário Raphael Bernardino (1931dd18-fe71-4206-8e85-d671ff96ce2d), de CPF 416.704.588-57, confirmou a assinatura (f3700464-b43c-4169-b2ec-81ec262de96a). |
| 02/10/2026, 11:54:35 | o signatário Raphael Bernardino (1931dd18-fe71-4206-8e85-d671ff96ce2d), de CPF 416.704.588-57, autenticou a assinatura (f3700464-b43c-4169-b2ec-81ec262de96a) via token enviado para o e-mail raphael.bernardino@banux.com.br. IP: 167.249.121.217. Geolocalização: https://google.com/maps/search/-22.775763,-47.27918/. |

02/10/2026, 11:15:18 o signatário Murilo de Freitas Jacomel (f869ee9a-4119-40d1-a385-9925fa381e32), de CPF 441.869.858-20, confirmou a assinatura (e18ade3c-cc25-47e4-9b8a-7fefc411559f).

02/10/2026, 11:15:12 o signatário Murilo de Freitas Jacomel (f869ee9a-4119-40d1-a385-9925fa381e32), de CPF 441.869.858-20, autenticou a assinatura (e18ade3c-cc25-47e4-9b8a-7fefc411559f) utilizando certificado digital. IP: 187.102.161.26. Geolocalização: https://google.com/maps/search/-23.612161492433998,-46.69351822752926/.

02/10/2026, 11:14:58 o signatário Raphael Bernardino (1931dd18-fe71-4206-8e85-d671ff96ce2d), de CPF 416.704.588-57, visualizou este documento pela primeira vez.

02/10/2026, 11:14:16 o signatário Rodrigo dos Santos Paiva (e9320c84-01c1-4f06-9971-b74cb161f218), de CPF 110.474.427-95, confirmou a assinatura (86a282ca-b3a9-4cd2-8bb0-6ec3c998a580).

02/10/2026, 11:14:07 o signatário Rodrigo dos Santos Paiva (e9320c84-01c1-4f06-9971-b74cb161f218), de CPF 110.474.427-95, autenticou a assinatura (86a282ca-b3a9-4cd2-8bb0-6ec3c998a580) utilizando certificado digital. IP: 201.48.116.153. Geolocalização: https://google.com/maps/search/-23.61215236445978,-46.693498723552636/.

02/10/2026, 11:13:09 o signatário Rodrigo dos Santos Paiva (e9320c84-01c1-4f06-9971-b74cb161f218), de CPF 110.474.427-95, visualizou este documento pela primeira vez.

02/10/2026, 11:13:07 o signatário Murilo de Freitas Jacomel (f869ee9a-4119-40d1-a385-9925fa381e32), de CPF 441.869.858-20, visualizou este documento pela primeira vez.

02/10/2026, 11:11:33 o usuário leandro.pereira@banux.com.br (5299a828-5ce8-495f-83ca-4b7ef98fcc4d) enviou este documento para assinatura, com prazo final definido para a data 02/11/2026.

02/10/2026, 11:11:33 O usuário leandro.pereira@banux.com.br (5299a828-5ce8-495f-83ca-4b7ef98fcc4d) registrou o signatário Rodrigo dos Santos Paiva (e9320c84-01c1-4f06-9971-b74cb161f218), de CPF 110.474.427-95 , como PROCURADOR. Autenticações requisitadas para o signatário: CERTIFICATE. Grupo sequencial: 1.

02/10/2026, 11:11:33 O usuário leandro.pereira@banux.com.br (5299a828-5ce8-495f-83ca-4b7ef98fcc4d) registrou o signatário Murilo de Freitas Jacomel (f869ee9a-4119-40d1-a385-9925fa381e32), de CPF 441.869.858-20 , como PROCURADOR. Autenticações requisitadas para o signatário: CERTIFICATE. Grupo sequencial: 1.

| | |
|---|---|
| 02/10/2026, 11:11:33 | O usuário leandro.pereira@banux.com.br (5299a828-5ce8-495f-83ca-4b7ef98fcc4d) registrou o signatário Raphael Bernardino (1931dd18-fe71-4206-8e85-d671ff96ce2d), de CPF 416.704.588-57 , como REPRESENTANTE LEGAL. Autenticações requisitadas para o signatário: e-mail. Grupo sequencial: 1. |
| 02/10/2026, 11:11:32 | o usuário leandro.pereira@banux.com.br (5299a828-5ce8-495f-83ca-4b7ef98fcc4d) criou este documento via upload. |

Documento assinado digitalmente. As assinaturas digitais têm validade jurídica prevista na MPV 2200-2/2001. Esta página é exclusiva e deve ser considerada parte deste documento, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso do Dealsign, disponível em https://dealsign.com.br/.