

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR PARA ALTERAÇÃO DO
REGULAMENTO DO
CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 41.325.993/0001-59**

Pelo presente instrumento particular,

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-919, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob n.º 62.285.390/0001-40, devidamente autorizada e habilitada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM n.º 1.498, de 28 de agosto de 1990, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 41.325.993/0001-59 (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e de seu regulamento (“Regulamento”).

Considerando a edição da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e respectivo Anexo Normativo III, conforme alterados (“RCVM 175”), a qual passou a regular a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliários, revogando, dentre outras normas, a Instrução da CVM nº 472, de 17 de dezembro de 2001 (“ICVM 472”), a Administradora e Gestora, qualificados no regulamento do Fundo, que passam a ser considerados como “Prestadores de Serviços Essenciais”, nos termos da RCVM 175, com fulcro no artigo 52, inciso I, e artigo 135, ambos da RCVM 175, ”), e do item “1.9 - *Adequação dos fundos por ato unilateral versus assembleia*” do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, publicado em 11 de abril de 2023, e diante dos esclarecimentos regulatórios publicados pela CVM, e do aprimoramento do conhecimento e das discussões dos participantes do mercado de capitais brasileiro, **RESOLVE**:

- (i) **APROVAR** a alteração do Regulamento do Fundo, adaptando este nos termos da RCVM 175 e Anexo Normativo III, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, o qual passará a vigor com a redação constante no **Anexo I** ao presente instrumento (“Regulamento”), incluindo, sem limitação, (a) a forma de comunicação que será utilizada pelo administrador, em conformidade com o disposto no artigo 12 da Resolução CVM 175/22; (b) segregação de taxas de administração e gestão e inclusão do descritivo sobre a taxa máxima de distribuição; (c) adaptação redacional sobre a nova estrutura de fundo, classes e subclasses; (d) adaptação da lista de encargos do fundo, em linha com RCVM 175; (e) a ratificação de que a responsabilidade dos cotistas será ilimitada, observado que tal responsabilidade, para além das cotas já integralizadas, incidirá exclusivamente nas hipóteses em que o Fundo apresente patrimônio

líquido negativo decorrente de obrigações legais ou contratuais não relacionadas aos ativos-alvo qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários, nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III da RCVM nº 175 e do Ofício-Circular nº 2/2025/CVM/SSE; (f) atualização normativa no inteiro teor do Regulamento; e (g) demais adaptações à Resolução CVM 175/22, no que for aplicável.

As deliberações constantes neste instrumento passarão a vigorar a partir de 26/06/2025, data de divulgação na CVM.

Os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste instrumento, no singular ou no plural, e não diversamente definidos no presente instrumento, terão os significados a eles atribuídos no Regulamento do Fundo, conforme alterado por este instrumento.

O presente termo poderá ser assinado por meio do processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, sendo essa forma de celebração deste ato em meio eletrônico, digital e informático reconhecida como válida e plenamente eficaz.

São Paulo, 26 de junho de 2025.

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administradora

Anexo I - Regulamento

GLOSSÁRIO DOS PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES

Definições. Os termos e expressões utilizados neste Regulamento, quando iniciados por letra maiúscula, têm o significado a eles atribuídos no Glossário abaixo.

Além disso, (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (iii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às respectivas disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (iv) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a cláusulas ou anexos aplicam-se a cláusulas e anexos deste Regulamento; e (v) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados.

“Administradora”

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

“Anexo da Classe”

Anexo I - Descritivo da Classe Única do CF3 Fundo de Investimento Imobiliário, no qual constam as regras específicas aplicáveis à Classe.

“Assembleia de Cotistas”

Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, sem distinção.

“Assembleia Especial de Cotistas” Assembleia de Cotistas para a qual são convocados somente os Cotistas da Classe.

“Assembleia Geral de Cotistas” Assembleia para a qual são convocados todos os Cotistas do Fundo

“Ativos” Ativos Imobiliários, Outros Ativos, garantias, juros e disponibilidade de titularidade da Classe e, portanto, do Fundo, considerados em conjunto.

“Outros Ativos” Ativos de uma das seguintes modalidades: (a) títulos públicos federais, (b) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais, (c) fundos de investimento que invistam preponderantemente em títulos públicos federais.

Ativos Imobiliários **(a)** Ativos prontos, localizados dentro do território da República Federativa do Brasil, para desenvolvimento, reforma ou *retrofit*, dentre os quais (i) lajes corporativas e salas comerciais, (ii) apartamentos e casas residenciais, (iii) terrenos, (vi) edifícios comerciais e residenciais, (v) galpões, (vi) condomínios residenciais, comerciais e logísticos, (vii) imóveis rurais, com finalidade de desenvolvimento imobiliários, **(b)** quotas ou ações de sociedades de propósito específico – SPEs Imobiliárias, **(c)** FIIs que invistam nos ativos listados acima, **(d)** ações listadas em bolsa de empresas que atuam no setor imobiliário, **(e)** debêntures imobiliárias, **(f)** CRI, **(g)** LCI, ou **(h)** LH.

“Auditor Independente” Instituição que deverá ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar

serviços de auditoria independente dos documentos contábeis do Fundo e da Classe, conforme aplicável.

“BACEN”

O Banco Central do Brasil.

“Boletim de Subscrição”

Boletim de Subscrição de Cotas firmado pelos Cotistas quando da subscrição de Cotas do Fundo e/ou da Classe de sua respectiva emissão, podendo ser dispensado ou substituído para os casos indicados na Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021.

Capital Comprometido de um Cotista

Valor total que um investidor, nos termos de cada Compromisso de Investimento, tenha se obrigado a aportar em recursos na Classe, mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas.

“Capital Comprometido”

Valor agregado dos Compromissos de Investimento de todos os Cotistas, ou seja, a soma de todos os valores que os Cotistas se comprometeram a aportar na Classe, mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas.

“Classe”

Classe única de Cotas, constituída sob a forma de condomínio fechado, conforme regras específicas dispostas no respectivo Anexo da Classe.

CMN

Conselho Monetário Nacional.

“CNPJ/MF”

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

“Código ANBIMA”	Código ANBIMA de Gestão e Administração de Recursos de Terceiros.
“ <u>Compromisso de Investimento</u> ”	Instrumento Particular de Compromisso de Investimento” assinado pelo Fundo, representado pela Administradora, bem como por 02 (duas) testemunhas, e por cada Cotista do Fundo e da Classe que assim se compromete a integralizar Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas do Classe sempre que houver chamadas para tanto por parte da Administradora.”
“ <u>Condições de Aquisição</u> ”	Condições previstas no Capítulo 8 do Regulamento e detalhadas no Anexo da Classe, a serem verificados pela Gestora no momento de cada aquisição de Ativo Imobiliário.
“ <u>Conta da Classe</u> ”	Conta corrente de titularidade da Classe mantida junto à Administradora, utilizada para movimentação dos recursos da Classe, inclusive para pagamento dos encargos da Classe.
“ <u>Conta do Fundo</u> ”	Conta corrente de titularidade do Fundo mantida junto à Administradora, utilizada para movimentação dos recursos do Fundo, inclusive para pagamento dos encargos do Fundo.
“ <u>Cotas</u> ”	Cotas de emissão da Classe, sem distinção.
“ <u>Cotista</u> ”	Titular de Cotas, sem distinção.
“ <u>CVM</u> ”	Comissão de Valores Mobiliários.

<u>“Dia Útil”</u>	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional, no Estado de São Paulo, ou na Cidade de São Paulo, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver funcionamento na B3.
<u>“Evento”</u>	Qualquer um dos eventos dispostos na Cláusula 6.3.2 do Anexo da Classe.
<u>“Fundo”</u>	O CF3 Fundo de Investimento Imobiliário, incluindo sua Classe.
<u>“FII”</u>	Fundo de investimento Imobiliário constituído na forma prevista na Res. CVM 175.
<u>“Gestora”</u>	CATUAI GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 21º andar, conjunto 2103, sala 07, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.976.481/0001-57, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 16.525, de 06 de agosto de 2018.
<u>“IGP-M”</u>	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo.
<u>“Instrução CVM nº 516/11”</u>	Instrução CVM nº 516, de 30 de dezembro de 2011, que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras dos FII.

<u>“Instrumento de Aquisição”</u>	Instrumento que formaliza a transferência de determinado Ativo Imobiliário, podendo ser representado por todo e qualquer instrumento, celebrado entre o Fundo ou a Classe e terceiros que estejam alienando, cedendo ou de qualquer forma negociando tal Ativo Imobiliário.
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Investidores que se enquadrem no conceito de investidor profissional, conforme definido na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>“Investidores Qualificados”</u>	Investidores que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, conforme definido na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>“IPCA”</u>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>“Laudo de Avaliação”</u>	Laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis integrantes da carteira da Classe previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Anexo III da Res. CVM 175.
<u>“Lei nº 8.668/1993”</u>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos FII e dá outras providências.
<u>“Outros Ativos”</u>	Ativos de uma das seguintes modalidades: (a) títulos públicos federais, (b) operações compromissadas

	com lastro em títulos públicos federais, (c) fundos de investimento que invistam preponderantemente em títulos públicos federais.
<u>“Pessoas Ligadas”</u>	Conceito definido na Cláusula 1.1.10.
<u>“Patrimônio Líquido”</u>	Valor dos Ativos integrantes da carteira da Classe e, conseqüentemente, do Fundo, deduzidas as exigibilidades, conforme Cláusula 10.1.
<u>“Patrimônio Líquido Negativo”</u>	Patrimônio Líquido negativo, que ocorrerá sempre que, contabilmente, o valor do passivo superar o valor do ativo.
<u>“Período de Desinvestimento”</u>	Até 02 (dois) anos subsequentes ao Período de Investimento, podendo ser prorrogado em 1 (um) ano a exclusivo critério da Gestora e por períodos adicionais mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;
<u>“Período de Investimento”</u>	Até os 3 (três) primeiros anos do Prazo de Duração
<u>“Política de Investimento”</u>	Política de investimento prevista no Capítulo 6 do Regulamento e detalhada no Anexo da Classe, Cláusula 7.2., a ser observada pela Gestora na gestão profissional da Classe e dos Ativos.
<u>“Prazo de Duração”</u>	Prazo determinado de duração do Fundo e da Classe, conforme definição constante na Cláusula 5.1. do Regulamento e na Cláusula 3.1. do Anexo da Classe.
<u>“Prestadores de Serviços Essenciais”</u>	A Administradora e a Gestora, quando referidas em conjunto.

“Primeira Oferta”

Cotas da primeira emissão, ou seja, até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, totalizando até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observada a quantidade mínima de 50.000 (cinquenta mil) Cotas, totalizando o valor mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ocorrida antes da alteração deste Regulamento e adaptação para a Res. CVM 175.

“Regulamento”

Regulamento do Fundo, compreendendo o Anexo da Classe.

“Res. CVM 175”

Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, incluindo todos os seus anexos, apêndices e similares para todos os fins.

“Risco de Capital”

Exposição da Classe ao risco de seu Patrimônio Líquido ficar negativo em decorrência de aplicações de sua carteira de Ativos.

“SRC”

Sistema de Informações de Créditos do BACEN.

“Taxa de Administração”

Remuneração devida pela Classe e/ou Fundo à Administradora prevista no Capítulo 3 do Regulamento e detalhada no Anexo da Classe, Cláusula 6.2.

<u>“Taxa de Custódia”</u>	Remuneração devida pela Classe e/ou Fundo ao Custodiante prevista no Capítulo 3 do Regulamento e detalhada no Anexo da Classe, Cláusula 6.3.
<u>“Taxa de Gestão”</u>	Remuneração devida pelo Fundo à Gestora prevista no Capítulo 3 do Regulamento e detalhada no Anexo da Classe, Cláusula 6.1.
<u>“Taxa Máxima de Distribuição”</u>	Remuneração máxima devida pelo Fundo aos distribuidores de Cotas contratados, nos termos do Anexo da Classe.
<u>“Taxa de Performance”</u>	Remuneração devida pelo Fundo à Gestora prevista no Capítulo 3 do Regulamento e detalhada no Anexo da Classe, Cláusula 6.3.

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

O **CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO EM IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, disciplinado pela Resolução do nº 175 e Anexo Normativo III, e regido por este Regulamento, incluindo seus Anexo Classe, pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, conforme o disposto abaixo.

Os termos definidos e expressões adotadas com iniciais em letras maiúsculas no presente Regulamento, incluindo seu Anexo Classe, terão o significado a eles atribuído no Glossário a este Regulamento.

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

1. DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

1.1. DA ADMINISTRADORA

1.1.1. A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração fiduciária do Fundo, à custódia dos valores mobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, à controladoria e à escrituração das Cotas, sem prejuízo dos direitos e obrigações da Gestora e de terceiros contratados para prestação de serviços ao Fundo.

1.1.2. Incluem-se entre as obrigações da Administradora, além das demais previstas nos artigos 25 e seguintes do Anexo III, da Res. CVM 175:

- (a)** A partir de recomendação e análise da Gestora, aquisição de bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo e da Classe, de acordo com a Política de Investimento;
- (b)** controladoria do ativo e do passivo da Classe;
- (c)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (i) o registro de Cotistas; (ii) o livro de Atas das Assembleias de Cotistas; (iii) o livro ou lista de presença de Cotistas; (iv) os pareceres do auditor independente; (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe; e (vi) demais documentos exigidos pela legislação e regulamentação vigentes;
- (d)** celebração de negócios jurídicos e realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da Classe e do Fundo, conforme aplicável, em linha com recomendação da Gestora;
- (e)** solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas no mercado organizado;
- (f)** 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;
- (g)** elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;
- (h)** manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, sejam os definidos como essenciais ou não, inclusive os

contratados pela Gestora, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;

- (i) manter serviço de atendimento aos Cotistas, sendo responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;
- (j) monitorar os Eventos;
- (k) cumprir as deliberações das Assembleia Cotistas;
- (l) contratar o Auditor Independente, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis.
- (m) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos à Classe de;
- (n) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM; e
- (o) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida neste Regulamento até o término do procedimento.

1.1.3. A Administradora pode contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- (a) distribuição primária de cotas;
- (b) 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 de ativos;
- (c) 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
- (d) formador de mercado para as Cotas.

1.1.4. A contratação de Administradora, Gestora, consultor especializado ou partes relacionadas a estes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

1.1.5. Custos ou despesas com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela Administradora:

- (a)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (b)** atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; e
- (c)** escrituração de Cotas.

1.1.6. Compete ainda à Administradora, observado o disposto no Regulamento:

- (a)** realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;
- (b)** exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (c)** abrir e movimentar contas bancárias;
- (d)** representar a Classe em juízo e fora dele;
- (e)** providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (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;
- (f)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (i) a documentação relativa aos imóveis e às operações da Classe; e
 - (ii) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Res. CVM 175, quando for o caso;
- (g)** receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (h)** custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (i)** fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe.

1.1.7. Como custodiante, compete à Administradora somente receber ordens emitidas pela Gestora ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados e que estejam diretamente vinculadas às operações da Classe.

1.1.8. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe de Cotas e a Administradora, Gestora ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

- (a)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- (b)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
- (c)** a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

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

(e) a aquisição, pela Classe de Cotas, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III da Res. CVM 175.

1.1.10. Consideram-se pessoas ligadas:

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

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

(c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas "a" e "b".

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

1.1.12. Salvo nas hipóteses previstas na legislação e na regulamentação vigentes, a Administradora e as empresas a esta ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

1.2. DA GESTORA

1.2.1. A Gestora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à gestão profissional dos Ativos integrantes da carteira do Fundo,

sem prejuízo dos direitos e obrigações da Administradora e de terceiros contratados para prestação de serviços ao Fundo.

1.2.2. Incluem-se entre as obrigações e atividades da Gestora, além das demais previstas na Res. CVM 175:

- (a)** seleção e planejamento prévio para a aquisição dos Ativos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento;
- (a)** originação e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários;
- (b)** análise e estruturação de investimentos em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos para a Classe;
- (c)** análise de estratégias de investimento, reinvestimento e/ou de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários;
- (d)** execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e a Outros Ativos detidos pela Classe;
- (e)** representação do Fundo e da Classe em leilões judiciais e extrajudiciais;
- (f)** assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos, em nome da Classe;
- (g)** monitoramento de investimentos da Classe em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;
- (h)** gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários da Classe, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo, conforme o caso;
- (i)** elaboração dos relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos aos ativos e passivos integrantes da carteira da Classe;
- (j)** envio aos Cotistas os relatórios de que trata o inciso anterior;
- (k)** apresentação de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia de Cotistas;
- (l)** Assessoramento à Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários realizados pela Classe, bem como elaboração de propostas

de investimento, reinvestimento e propostas de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

(m) participação nas diligências jurídicas e técnicas para aquisições dos Ativos Imobiliários pela Classe, bem como na seleção, definição e acompanhamento dos prestadores de serviços, tais como escritórios de advocacia e empresas de assessoria técnica;

(n) recomendação de implementação de benfeitorias e de reformas visando a manutenção ou desenvolvimento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, bem como a otimização de seu valor;

(o) celebração de contratos com construtoras, gerenciadoras, empreiteiros e prestadores de serviços que farão o escopo descrito no item (m) acima e controlar e supervisionar as atividades destes, fiscalizando os serviços prestados e entregues;

(p) assessoria e participação, conjuntamente com a Administradora, em todas as Assembleias de Cotistas;

(q) originar, analisar e recomendar oportunidades de investimento e desinvestimento para a Classe;

(r) reportar mensalmente, ou quando solicitado pela Administradora, ou quando ocorrência de fato relevante relacionado aos Ativos Imobiliários que compõem o patrimônio da Classe, ou de mercado local ou internacional que venham afetar positivamente ou negativamente os investimentos realizados pelo Fundo e pela Classe, bem como o comportamento dinâmico do mercado imobiliário em relação ao Ativos Imobiliários que compõe o patrimônio do Fundo e da Classe; e

(s) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo e à Classe;

(t) fornecer aos Cotistas, conforme conteúdo e periodicidade previstos no Regulamento, atualizações periódicas dos estudos e análises que permitam o acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento; e

(u) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem, às suas expensas, os livros de atas de reuniões dos conselhos consultivos, comitês técnicos e de investimentos.

1.2.3. Caso a Gestora contrate parte relacionada a prestador de serviço essencial para o exercício da função de formador de mercado, a contratação deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

1.2.4. Sem prejuízo de outros parâmetros eventualmente definidos neste Regulamento, compete à Gestora negociar os Ativos, bem como firmar, quando for o caso e a regulamentação vigente permitir, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando o Fundo ou a Classe para essa finalidade.

1.2.5. A Gestora deve encaminhar à Administradora, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo ou da Classe, nos casos em que estiver autorizada a tal ato.

1.2.6. As ordens de compra e venda de Outros Ativos devem sempre ser expedidas pela Gestora com a identificação precisa do Fundo e, da Classe em nome da qual devem ser executadas.

1.2.7. Salvo nas hipóteses previstas na legislação e na regulamentação vigentes, a Gestora e as empresas a esta ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

2. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

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

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

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

2.4. A relação contendo a identificação dos demais prestadores de serviços do Fundo e da Classe encontra-se descrita, nos *websites* dos Prestadores de Serviços Essenciais e no *website* da CVM.

3. DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS (TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE GESTÃO)

3.1. O Fundo pagará à Administradora a Taxa de Administração e à Gestora a Taxa de Gestão e, se aplicável, a Taxa de Performance, as quais serão calculadas e definidas na forma descrita no Anexo da Classe.

3.2. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem as despesas previstas na Cláusula 11.1 do presente Regulamento, a serem debitadas da Classe pela Administradora, conforme o caso.

3.3. Os valores devidos aos demais prestadores de serviço do Fundo e da Classe, a título de remuneração, correrão: (i) por conta da Classe, caso estejam previstos no rol de encargos constante da Cláusula 11.1 do presente Regulamento; ou (ii) por conta do Prestador de Serviço Essencial que for responsável pela contratação, caso não estejam previstos no rol de encargos constante da Cláusula 11.1 do presente Regulamento.

3.4. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos, salvo aqueles que (i) tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado

organizado e (ii) sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos.

3.5. A Administradora e a Gestora podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela Classe aos respectivos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

3.6. Na hipótese de existir acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, que deve ser paga diretamente pela classe investida a classes investidoras, nos termos do inciso XVII do art. 117 da Resolução CVM 175, o valor das correspondentes parcelas das taxas de administração ou gestão deve ser subtraído e limitado aos valores destinados pela classe investida ao provisionamento ou pagamento das despesas com as referidas taxas.

3.7. É vedado que o acordo de remuneração direta ou indiretamente resulte em desconto, abatimento ou redução de taxa de administração, performance, gestão ou qualquer outra taxa devida pela classe investidora à investida.

3.8. A Taxa Máxima de Distribuição, se aplicável, deverá ser expressa, obrigatoriamente, em percentual anual do Patrimônio Líquido da Classe (base 252 dias).

4. DA FORMA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO, SUA CLASSE E SUBCLASSES

4.1. O Fundo é constituído na categoria fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, em classe única, cujas características, tais como, mas não limitadamente público-alvo, responsabilidades dos Cotistas e regime da Classe, estão definidas neste Regulamento e nos Anexos.

4.2. A Classe não é dividida em subclasses.

4.3. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe e somente serão resgatadas em virtude do término do Prazo de Duração do Fundo e da Classe ou em virtude da liquidação do Fundo e da Classe, conforme o caso.

4.4. As Cotas serão escriturais e mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas. A qualidade de Cotista caracteriza-se pela abertura da conta de depósito em seu nome.

5. DO PRAZO DE DURAÇÃO

5.1. O funcionamento do Fundo terá início na data de primeira integralização de Cotas. O Fundo e a Classe terão prazo de duração determinado de 5 (cinco) anos, sendo até 3 (três) anos de Período de Investimento e até 2 (dois) anos subsequentes de Período de Desinvestimento, podendo ser prorrogado o Período de Desinvestimento e, portanto, o prazo de duração do Fundo/da Classe em 1 (um) ano a exclusivo critério da Gestora e sendo eventuais prorrogações adicionais realizadas mediante aprovação da Assembleia de Cotistas, podendo ser liquidado também por deliberação da Assembleia de Cotistas, em conformidade com o disposto neste Regulamento.

6. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, ENQUADRAMENTO E CONCENTRAÇÃO

6.1. A Classe buscará a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação de seus recursos em conformidade com o descrito no Anexo Classe, Cláusulas 7.1 e 7.2.

7. DA ORIGINAÇÃO E AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

7.1. A aquisição dos Ativos Imobiliários da Classe observará, no mínimo, os procedimentos descritos a seguir:

- (a)** A Gestora encaminhará previamente para Administradora as informações a respeito dos Ativos Imobiliários que pretende adquirir;
- (b)** a Administradora verificará o atendimento dos Ativos Imobiliários à Política de Investimento, a verificação dos limites de concentração, conforme regras dispostas no Anexo da Classe;
- (c)** A Administradora sinalizará à Gestora que as condições foram satisfeitas, a Gestora aprovará a aquisição dos Ativos, desde que estejam enquadrados à Política de Investimento; e

(d) cumpridas e aprovadas as etapas anteriores, será realizada a assinatura dos respectivos Instrumentos de Aquisição, conforme aplicável, e o pagamento do preço de aquisição pela Administradora, em nome da Classe.

8. DAS VEDAÇÕES

8.1. Em complemento às vedações descritas na Res. CVM 175, a Administradora e a Gestora devem observar as vedações descritas nas Cláusulas a seguir.

- (a)** conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (b)** prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe;
- (c)** aplicar no exterior recursos captados no País;
- (d)** ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 deste Anexo Normativo III da Res. CVM 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (i) a Classe de Cotas e a Administradora, a Gestora ou o Consultor Especializado;
 - (ii) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe;
 - (iii) a classe de Cotas e o representante de Cotistas; e
 - (iv) a Classe e o empreendedor;
- (e)** constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
- (f)** realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Regulamento e no Anexo Normativo III da Res. CVM 175;
- (g)** 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

(h) realizar operações com derivativos.

8.2. A vedação prevista na alínea e da cláusula anterior não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

8.3. A Classe de Cotas pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

8.4. É vedado a qualquer prestador de serviços, essencial ou não, receber ou orientar o recebimento de depósito em conta corrente que não seja a Conta da Classe ou Conta do Fundo, nos termos dispostos neste Regulamento.

9. DA CLASSE DE COTAS, EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

9.1. As disposições específicas aplicáveis a emissão, subscrição, integralização, distribuição de resultados, amortização e transferência de Cotas, bem como à Classe em geral constam no Anexo Classe.

10. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO, DAS COTAS E DOS ATIVOS

10.1. O Patrimônio Líquido equivale ao valor dos Ativos, deduzidas as exigibilidades.

10.2. As Cotas terão seu valor calculado todo Dia Útil, nos termos descritos no Anexo da Classe.

10.3. A constatação de Patrimônio Líquido Negativo será considerada Evento, devendo a Administradora, se for o caso, divulgar tal constatação aos Cotistas da respectiva Classe imediatamente, na forma do Anexo da Classe.

10.4. A apuração do valor dos Outros Ativos e Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe é de responsabilidade da Administradora, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo a Administradora manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

10.5. Os Outros Ativos integrantes da carteira da Classe que sejam negociados em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado serão marcados a mercado, nos termos da legislação em vigor e segundo os critérios de precificação da Administradora.

10.6. No caso de Ativos Imobiliários, constituídos por imóveis, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela Administradora, ou pela Gestora, conforme o caso, ou por empresa especializada.

10.7. Após o reconhecimento inicial, os imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por Laudo de Avaliação.

10.8. Caberá à Gestora, às expensas do Fundo e da Classe, providenciar o laudo de avaliação especificado na cláusula 10.4 acima, quando aplicável, e informar à Administradora.

11. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

11.1. Constituem despesas e encargos do Fundo e da Classe, conforme aplicável, além da Taxa de Administração, de Taxa de Gestão e Taxa de Performance:

- (a)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;

- (b)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas neste Regulamento e na Res. CVM 175;
- (c)** despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas, ressalvadas as correspondências por meio físico quando permitidas por este Regulamento e solicitadas pelo próprio Cotista;
- (d)** honorários e despesas relativas à contratação do Auditor Independente e da agência de classificação de risco;
- (e)** emolumentos e comissões pagas sobre as operações da carteira de Ativos, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (f)** honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (g)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Imobiliários da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (h)** despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira;
- (i)** despesas com a realização de Assembleias de Cotistas;
- (j)** despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da classe;
- (k)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira;
- (l)** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira da Classe;
- (m)** distribuição primária das Cotas;

- (n) admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (o) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, Taxa de Gestão ou Taxa de Performance, observado o disposto no art. 99 da Res. CVM 175;
- (p) Taxa Máxima de Distribuição das Cotas;
- (q) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado das Cotas;
- (r) taxa máxima de custódia;
- (s) despesas relacionadas à contratação de consultoria especializada;
- (t) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 deste Anexo Normativo III da Res CVM 175; e
- (u) gastos decorrentes de Laudos de Avaliação e demais avaliações que sejam obrigatórias;
- (v) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e
- (w) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III da Res. CVM 175.

11.1.1. As despesas com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela Administradora:

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (b) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; e
- (c) escrituração de Cotas.

11.2. Os encargos relacionados à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado serão arcados pelos subscritores das Cotas que serão admitidas à negociação.

11.3. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo e da Classe correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado, sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.5 deste Regulamento.

12. ORDEM DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

12.1. A partir da data de primeira integralização de Cotas e até a liquidação da Classe e do Fundo, a Administradora obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- (a) pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;
- (b) pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- (c) pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- (d) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo e da Classe, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

13. ALTERAÇÃO DE REGULAMENTO, ASSEMBLEIA DE COTISTAS, CONVOCAÇÃO, INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÕES

13.1. As alterações do Regulamento dependem da prévia aprovação da Assembleia de Cotistas, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 13.1.3 deste Regulamento.

13.1.1. Salvo se aprovadas pela unanimidade dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, as alterações do Regulamento são eficazes, com relação a incorporação, cisão, fusão ou transformação do Fundo ou da Classe, apenas a partir do decurso do prazo para pagamento do reembolso aos Cotistas, nos termos do §2º do art. 119 da Res. 175 da CVM.

13.1.2. A Administradora deve encaminhar exemplar do novo Regulamento, consolidando as alterações efetuadas, por meio de sistema eletrônico disponibilizado pela

CVM na rede mundial de computadores, na data do início da vigência das alterações deliberadas em Assembleia de Cotistas.

13.1.3. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração:

- (a) decorra exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (b) seja necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou
- (c) envolva redução de taxa devida a prestador de serviços.

13.1.4. As alterações referidas nas alíneas "(a)" e "(b)" da Cláusula 13.1.3 acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

13.1.5. A alteração referida na alínea "(c)" da Cláusula 13.1.3 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

13.1.6. A Administradora tem o prazo de até 30 (trinta) dias, salvo determinação da CVM em contrário, para proceder às alterações determinadas pela CVM, contado do recebimento das referidas exigências.

13.2. É da competência privativa da Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

- (a) as demonstrações contábeis na forma da Cláusula 0 deste Regulamento;
- (b) a substituição de quaisquer dos Prestadores de Serviço Essenciais;
- (c) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial), transformação ou a liquidação do Fundo e/ou da Classe, na forma do Capítulo 13 do Anexo da Classe;

- (d) a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto na Cláusula 13.1.3 acima e no art. 52 da Parte Geral da Res. CVM 175
- (e) o plano de resolução de Patrimônio Líquido Negativo e/ou o respectivo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, em caso de Classe com limitação de responsabilidade dos Cotistas, nos termos da Cláusula 12 do Anexo da Classe;
- (f) a prorrogação do Prazo de Duração do Fundo ou da Classe;
- (g) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (i) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 20 do Anexo Normativo III da Res CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (j) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos deste Anexo Normativo III da Res. CVM 175;
- (k) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Performance; e
- (l) emissão de cotas da Classe.

13.2.1. A assembleia geral anual para deliberar sobre as demonstrações contábeis deve ser realizada no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente, e após no mínimo 15 (quinze) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas.

13.2.2. A Assembleia de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas pode dispensar o prazo estabelecido na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima.

13.2.3. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

13.3. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da Administradora, da Gestora e, se alguma distribuição de Cotas estiver em andamento, nas páginas dos respectivos distribuidores na rede mundial de computadores.

13.3.1. A convocação da Assembleia de Cotistas enumerará, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da respectiva Assembleia de Cotistas.

13.3.2. No caso de participação do Cotista por meio de sistema eletrônico, a Administradora enviará todas as informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação à distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

13.3.3. As informações requeridas na convocação descritas nesta Cláusula 13.4, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores em que a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

13.3.4. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

13.3.5. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Cotistas ser realizada parcial ou exclusivamente eletrônica.

13.3.6. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

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

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

13.3.8. Nas Assembleias de Cotistas, as informações de que trata a Cláusula 13.4.1 incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, deste Anexo Normativo III, sendo que as informações referidas no art. 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

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

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

13.4.1. O pedido de que trata esta Cláusula 13.5 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Res. 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

13.4.2. O percentual de que trata esta Cláusula 13.4 deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

13.5. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Cotista ou grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia de Cotistas para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe ou da comunhão de Cotistas.

13.5.1. O pedido de convocação pela Gestora ou pelos Cotistas deve ser dirigido à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a respectiva Assembleia de Cotistas.

13.5.2. A convocação e a realização da Assembleia de Cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

13.6. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

13.7. A Assembleia de Cotistas pode ser realizada:

(a) de modo exclusivamente eletrônico, caso os Cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(b) de modo parcialmente eletrônico, caso os Cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

13.7.1. A Assembleia de Cotistas realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede da Administradora.

13.8. Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora pelo menos 2 (duas) horas antes do início da Assembleia de Cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

13.9. Será admitido que as deliberações da Assembleia de Cotistas sejam adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas.

13.9.1. Na hipótese de consulta formal, deve ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 10 (dez) dias, se a consulta for por meio eletrônico, e 15 (quinze) dias se a consulta for por meio físico.

13.10. Para o cômputo do quórum e manifestações de voto na Assembleia de Cotistas, a Administradora considera a quantidade de votos representativa da participação do respectivo Cotista em relação ao Fundo e à Classe.

13.11. As deliberações serão tomadas pela maioria do percentual de votos dos presentes à Assembleia de Cotistas, salvo disposição em contrário neste Regulamento.

13.11.1. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas na cláusula 13.2 alíneas (“b”), (“d”) e (“e”), assim como as matérias previstas nas alíneas (“h”), (“j”) e (“k”) dependem da aprovação 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 cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.

13.11.2. Os percentuais referidos nesta Cláusula 13.2 devem ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

13.12. Somente podem votar na Assembleia Geral ou Especial os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

13.12.1. O Cotista que se utilizar de procurador deve outorgar mandato com poderes específicos para a sua representação em Assembleia de Cotistas, devendo o procurador entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua conferência, utilização e arquivamento pela Administradora.

13.13. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

- (a) A Administradora, a Gestora ou os demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe;
- (b) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviços;
- (c) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- (d) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou Subclasse no que se refere à matéria em votação; e
- (e) Quando aplicável, o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

13.13.1. Não se aplicam as vedações previstas nesta Cláusula 13.13 quando:

- (f) os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na Classe ou Subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nas alíneas “(a)” a “(e)” da Cláusula 13.4 acima; ou
- (g) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

13.13.2. Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata a alínea “(e)” do caput da Cláusula 13.13 acima declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

13.13.3. Além das hipóteses previstas no caput desta Cláusula 13.4, quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, estes podem votar na Assembleia de Cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de Cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

13.14. Somente poderão votar na Assembleia de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da respectiva Assembleia de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

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

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

13.14.2. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos da Cláusula 13.14.1.

13.14.3. A Administradora que receber a solicitação de que trata a cláusula 13.14.2 deve encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

13.14.4. Nas hipóteses previstas na cláusula 13.14.2, a Administradora pode exigir:

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

13.14.5. É vedado à Administradora:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata a cláusula 13.14.2;
- (b) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

(c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos na Cláusula 13.14.4.

13.14.6. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora em nome de Cotistas devem ser arcados pela classe afetada.

13.15. O resumo das decisões da Assembleia de Cotistas deve ser disponibilizado aos s Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia de Cotistas.

14. DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

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

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

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

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

14.5. O exercício social do Fundo e da Classe tem duração de 1 (um) ano e encerra-se em dezembro de cada ano.

15. DAS INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS E PERIÓDICAS

15.1. A Administradora e a Gestora deverão prestar, na forma e dentro dos prazos estabelecidos, todas as informações obrigatórias e periódicas constantes da Res. CVM nº 175, sem prejuízo do disposto nas demais disposições legais e regulatórias aplicáveis e neste Regulamento, notadamente na presente Cláusula.

16. DOS FATOS RELEVANTES

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

16.2. 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.

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

- (a)** comunicado a todos os Cotistas;
- (b)** informado às entidades administradoras de mercados organizados em que as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
- (c)** divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (d)** mantido nas páginas da Administradora e da Gestora e, ao menos enquanto uma distribuição de Cotas estiver em curso, se for em caso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

16.4. Considera-se 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 o término da prestação desse serviço;
- (c)** contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no Regulamento;
- (d)** mudança na classificação de risco atribuída à Classe;

- (e) alteração da Administradora ou da Gestora do Fundo;
- (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.
- (j) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe;
- (k) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;
- (l) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;
- (m) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e
- (n) a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

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

16.4.2. Nos casos de classes não listadas em mercado organizado de valores mobiliários e que sejam, cumulativamente, exclusivas, dedicadas exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantenha vínculo familiar ou societário familiar, a divulgação das avaliações de que trata a Cláusula 16.4.1, acima, é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos Cotistas quando requeridas.

17. DAS COMUNICAÇÕES

17.1. As informações ou os documentos para os quais esse Regulamento exija “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” pela Administradora serão disponibilizados aos Cotistas e demais destinatários especificados neste Regulamento por meio eletrônico, nos termos da Res. CVM 175.

17.2. A obrigação prevista na Cláusula 17.1 acima será considerada cumprida pela Administradora na data em que a informação ou documento se tornar acessível para os Cotistas.

17.3. O envio de correspondências por meio físico aos Cotistas que fizerem tal solicitação à Administradora estarão sujeitos a cobrança para pagamento de custos relacionados ao envio.

17.4. 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, observada as disposições do art. 12 da Res. CVM 175.

17.5. 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 Res. CVM 175 a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do seu endereço declarado.

17.6. 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 art. 130 da Res. CVM 175.

18. DOS FATORES DE RISCO DO FUNDO

18.1. O Fundo está sujeito a riscos diversos, dentre os quais, exemplificativamente, os analisados abaixo, além daqueles descritos no Anexo da Classe. Antes de adquirir as Cotas, todo investidor deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos no respectivo Anexo da Classe.

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

18.3. A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

18.3.1. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo/a Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo/da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo/da Classe. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo/a Classe utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (b)

aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (c) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

18.3.2. Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo/da Classe, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo/da Classe, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

- Riscos do Fundo:

18.3.3. Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo/pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimento, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo/pela Classe, considerando os custos e despesas do Fundo/da Classe, dentre os quais a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo/da Classe e o valor da Cota.

18.3.4. Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os FIIs representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo/da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora e a Gestora poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio

Líquido do Fundo/da Classe. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo/da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo/da Classe. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo/da Classe.

18.3.5. Riscos atrelados aos ativos investidos: A Administradora e a Gestora desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo/da Classe. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Administradora e/ou para a Gestora identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

18.3.6. Riscos de crédito: Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo/a Classe poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo/da Classe. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo/da Classe, o Fundo/a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

18.3.7. Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo/da Classe ser composta também por participações em ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas quotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, os Cotistas não

poderão exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

18.3.8. Risco de concentração da carteira: O Fundo/a Classe destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo/da Classe, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo/pela Classe, inicialmente, o Fundo/a Classe adquirirá Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo/da Classe, observado o limite de concentração estabelecido neste Regulamento. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo/à Classe e aos Cotistas do Fundo/da Classe, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo/da Classe dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

18.3.9. Risco de não pagamento de rendimentos aos Cotistas: É possível que o Fundo/a Classe não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

18.3.10. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/1993 estabelece que a receita operacional dos FIIs é isenta de tributação, desde que o Fundo não 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. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os FIIs são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o

desenquadramento do Fundo/da Classe às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

18.3.11. Risco regulatório: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo/desta Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

18.3.12. Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo/a Classe, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo/da Classe.

- Risco dos Ativos Imobiliários:

18.3.13. Risco de exposição associado à locação e à venda de imóveis: A atuação do Fundo/da Classe em atividades do mercado imobiliário pode ser influenciada pela oferta e procura de bens imóveis em determinadas regiões, pela demanda por locações dos imóveis e pelo grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários do Fundo/da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo possam ser frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelos Cotistas podem tornar-se menos lucrativas. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, lajes corporativas e terrenos em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas. Nestes casos, o Fundo/a Classe poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

18.3.14. Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo/a Classe e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo/na Classe. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo/a Classe no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo/a Classe conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo/a Classe consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo/da Classe.

18.3.15. Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo/da Classe, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo/da Classe.

18.3.16. Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

18.3.17. Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo/a Classe e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo/da Classe.

18.3.18. Risco de despesas extraordinárias: O Fundo/a Classe, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo/da Classe.

18.3.19. Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo/pela Classe, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

18.3.20. Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade do Fundo/da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

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

18.3.22. Riscos de Fraude e Evição: A transferência dos imóveis para a carteira do Fundo/da Classe pode ser contestada por credores do vendedor do imóvel se, em razão da venda do imóvel, o vendedor tornar-se insolvente de forma a não conseguir honrar suas dívidas perante tais credores. Nessas hipóteses tais credores podem pleitear o reconhecimento de fraude contra credores ou fraude à execução com o objetivo de anular a transferência do imóvel ao Fundo/à Classe. Adicionalmente, a transferência de um imóvel pode envolver o risco de evicção, se houver terceiros com direitos reais sobre tal imóvel que possam impedir sua transferência. Também nessas hipóteses a transferência do imóvel pode ser anulada por tais terceiros. Portanto, se houver fraude contra credores ou à execução ou evicção nas transferências anteriores do imóvel, ou na transferência do imóvel ao Fundo/à Classe ou do Fundo/da Classe para um terceiro, tais transferências poderiam ser contestadas em juízo pelo prazo decadencial de até 4 (quatro) anos, contados da data o registro da venda do imóvel no órgão competente, causando um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo/da Classe, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo/da Classe.

18.3.23. Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais a Administradora e a Gestora do Fundo não têm controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integram o patrimônio do Fundo/da Classe e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo/da Classe, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

18.3.24. Risco de Descontinuidade: A Assembleia de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo/da Classe. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo, a Classe, a Administradora ou a Gestora não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade aos Cotistas, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo/da Classe.

- Riscos Referentes à Primeira Emissão:

18.3.25. Risco de conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo, a Classe, a Administradora e a Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos da Res. CVM nº 175. Adicionalmente, o Fundo/a Classe poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo/à Classe.

- Risco COVID19:

18.3.26. A Organização Mundial de Saúde declarou a pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19), em 11 de março de 2020. Para conter seu avanço, governos ao redor do mundo, inclusive no Brasil, adotaram, em níveis diferentes, medidas que incluem restrição, total ou parcialmente, à circulação de pessoas, bens e serviços (públicos e privados, inclusive jurisdicionais, com limitação da atividade forense e suspensão de prazos processuais, e serviços relativos a cartórios de notas, títulos e documentos e registro de imóveis), bem como ao desenvolvimento de determinadas atividades econômicas, inclusive fechamento de determinados estabelecimentos privados e repartições públicas. Adicionalmente, os governos têm atuado, mais fortemente, em suas economias, inclusive por meio de regulações e disponibilidade de liquidez, em resposta aos impactos econômicos derivados do avanço da pandemia. Esses eventos poderão ter efeito negativo e significativo sobre a economia mundial e, em especial, o Brasil, e incluem ou podem incluir: (i) redução no nível de atividade econômica; (ii) desvalorização cambial; (iii) aumento do déficit fiscal e redução da capacidade da Administração Pública de realizar investimentos, realizar pagamentos e contratar serviços ou adquirir bens; (iv) diminuição da liquidez disponível no mercado internacional e/ou brasileiro; e (v) atrasos em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos, sobretudo aqueles que não são eletrônicos. Nesse cenário, é possível haver redução ou inexistência de demanda pelos ativos investidos direta ou indiretamente pelo Fundo/pela Classe nos respectivos mercados, devido à iliquidez que lhes é característica, da ausência de mercados organizados para sua negociação ou precificação e/ou de outras condições específicas. Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, terão o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos do inadimplemento ou

as condições originais de determinados negócios jurídicos, com frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizeram jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados. Considerando que a pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19) tem impacto significativo e adverso nos mercados globais, em particular no Brasil, é possível que as contrapartes dos ativos investidos direta ou indiretamente pelo Fundo/pela Classe venham a alegar a ocorrência de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, ou eventos com efeito similar, com o objetivo de suspender, eliminar, prorrogar ou modificar suas prestações, ou mitigar os efeitos de mora e inadimplemento, inclusive a cobrança de encargos contratuais, em face do Fundo/da Classe. Se esta alegação for aceita, total ou parcialmente, por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, o Fundo/a Classe poderá sofrer alterações no conteúdo, prazo ou exigibilidade, das prestações contratadas a que fizer jus no âmbito dos ativos, em comparação com o prazo, o preço e as condições originalmente contratados, ou mesmo a extinção destas prestações, com impacto significativo e adverso na estratégia do Fundo/da Classe e, conseqüentemente, no investimento do Cotista. Assim como ocorre na pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19), na ocorrência de qualquer outra eventual pandemia, os riscos acima poderão se concretizar e afetar negativamente o Fundo/a Classe e suas Cotas.

Outros Riscos:

18.3.27. Risco Operacional: Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo/pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo/da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

18.3.28. Demais riscos: O Fundo/a Classe também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

19. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DO FORO

19.1. São partes integrantes e indissociáveis do presente Regulamento os Anexos e respectivos Suplementos, se houver.

19.1.1. Em caso de conflito entre o Regulamento e os Anexos, prevalecerá o Regulamento.

19.1.2. Em caso de conflito entre qualquer Suplemento e os Anexos, prevalecerão os Anexos.

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

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

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

19.5. Ouvidoria. O serviço de ouvidoria do Administrador, conforme previsto no inciso V, do Artigo 104, da parte geral da Resolução CVM 175, está disponível de segunda-feira a sexta-feira, das 10:00 às 17:00, por meio do número 0800 0244 346, além da possibilidade de comunicação via e-mail: ouvidoria@qitech.com.br.



REGULAMENTO DO CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF nº 41.325.993/0001-59 – consolidado em 26 de junho de 2025

Cotista, a Gestora poderá realizar aplicações que coloquem em risco parte ou a totalidade do patrimônio dos Cotistas, uma vez que a carteira da Classe e, por consequência, seu patrimônio estão sujeitos a riscos diversos. Antes de adquirir qualquer Cota, o Cotista deverá ler cuidadosamente o Regulamento, os Anexos e respectivos Suplementos, se houver, bem como tirar todas as dúvidas com a Gestora e com Administradora e analisar todos os fatores de risco da Classe dispostos nos Anexos, uma vez que o Cotista é integralmente responsável pelo investimento realizado.

19.6. Fica eleito o foro central da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Regulamento.

ANEXO I

DESCRIPTIVO DA CLASSE ÚNICA DO CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este anexo é parte integrante do Regulamento do

CF3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF nº 41.325.993/0001-59, dele fazendo parte e não podendo ser interpretado de forma dissociada

1. DO REGIME E DA CLASSIFICAÇÃO DA CLASSE

1.1. A Classe é constituída sob o regime fechado, de modo que não se admite o resgate, as Cotas somente serão amortizadas ou liquidadas, conforme aplicável, no Período de Desinvestimento, ao término do Prazo de Duração ou em virtude de liquidação da Classe deliberada por Assembleia de Cotistas, em conformidade com o disposto no Regulamento e neste Anexo da Classe.

1.2. Para fins do Código ANBIMA e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, a Classe é classificada como Multiestratégia – Gestão Ativa – Multicategoria.

2. DO PÚBLICO-ALVO

2.1. A Classe é exclusivamente destinada a Investidores Qualificados.

3. DO PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

3.1. A Classe terá prazo de duração determinado de 5 (cinco) anos, sendo até 3 (três) anos de Período de Investimento e até 2 (dois) anos subsequentes de Período de Desinvestimento, podendo ser prorrogado o Período de Desinvestimento e, portanto, o prazo de duração da Classe, em 1 (um) ano a exclusivo critério da Gestora, sendo eventuais prorrogações adicionais realizadas mediante aprovação da Assembleia de Cotistas, podendo ser, ainda, liquidada por deliberação da Assembleia Geral em conformidade com o disposto no Regulamento e neste Anexo I.

4. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

4.1. A Classe não se divide em Subclasses.

- 4.2.** O valor patrimonial unitário das Cotas será calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, se assim definido em nova oferta, ou amortização, conforme aplicável.
- 4.3.** Para fins de integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor constante em Boletim de Subscrição ou Compromisso de Investimento.
- 4.4.** No momento da subscrição das Cotas, o Cotista atestará, por meio de assinatura de termo de adesão, que: (i) possui pleno conhecimento dos riscos envolvidos no investimento no Fundo e na Classe, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido, da necessidade de aporte na ocorrência de Patrimônio Líquido Negativo e, se for o caso, da ausência de classificação de risco das Cotas subscritas; e (ii) teve acesso ao inteiro teor do Regulamento, dos Anexos e dos respectivos Suplementos, se houver.
- 4.5.** A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pela Administradora, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Res. CVM 175 e nas demais disposições legais e regulatórias aplicáveis.
- 4.6.** Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, na Res. CVM 175 e nas demais disposições legais e regulatórias aplicáveis.
- 4.7.** A distribuição de Cotas deve observar a regulamentação específica sobre ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.
- 4.8.** Não é admitida nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior de Cotas da Classe.
- 4.9.** As importâncias recebidas na integralização de Cotas durante o processo de distribuição devem ser depositadas em instituição integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiro (SPB) ou aplicadas em Ativos Imobiliários ou Outros Ativos compatíveis com as características da Classe.
- 4.10.** Caso a Classe já esteja em funcionamento, os valores relativos à nova distribuição de Cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações até o encerramento da distribuição, devendo ser aplicados apenas em Outros Ativos.
- 4.11.** Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição das Cotas, os recursos poderão ser investidos na forma prevista no Regulamento.

4.12. Os rendimentos auferidos pela Classe dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

4.12.1. A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes (“Distribuição de Rendimentos”).

4.12.2. A Classe poderá, a critério do Administrador, e conforme orientação da Gestora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

4.12.3. Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o pagamento será realizado até o 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3.

4.12.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima, o titular de Cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com a conta de depósito mantida pelo Custodiante.

4.12.5. Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados e incluída a Reserva de Contingência, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

4.13. Os pagamentos da amortização e dos rendimentos da Classe serão realizados em moeda corrente nacional, por meio (i) da B3, caso as Cotas estejam custodiadas na B3, sendo que, neste caso, os pagamentos de proventos seguirão os prazos e procedimentos da B3 e abrangerão todas as Cotas nela custodiada eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas; ou (ii) de transferência eletrônica disponível – TED, crédito

na conta corrente de titularidade de cada Cotista ou outros mecanismos de transferência de recursos autorizados pelo BACEN.

4.14. A Classe poderá realizar amortizações de Cotas apenas durante o Período de Desinvestimento, devendo-se observar um limite máximo de 6 (seis) amortizações durante cada exercício social, mediante recomendação da Gestora e aprovação da Administradora, sem a necessidade de realização de Assembleia de Cotistas. O pagamento das amortizações das Cotas do Fundo deverá respeitar os prazos e condições de liquidez a que estejam sujeitos os ativos componentes da carteira do Fundo.

4.15. A Gestora o, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e da Classe, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pela Classe.

5. DA EMISSÃO

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, serão emitidas até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, totalizando o montante de até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)

5.1. As Cotas objeto da 1ª (primeira) emissão da Classe serão subscritas pelos Investidores Qualificados e integralizadas em cumprimento às chamadas de capital, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. A forma de integralização das cotas será estabelecida no Compromisso de Investimento, sendo que o preço de integralização será equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.

5.1.1. Caso um Cotista que não faça o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, em especial neste Anexo da Classe, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% (um por cento) sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor da Classe.

5.1.2. As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome dos Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo/da Classe.

5.2. Depois de as Cotas estarem subscritas e integralizadas, os Cotistas poderão negociá-las exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as Cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3, observadas as eventuais

restrições à negociação decorrentes modalidade de oferta pública de distribuição das Cotas que tenha sido realizada.

5.3. Após o encerramento da Primeira Oferta, a Classe este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotista incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer **(i)** a realização de novos investimentos da Classe nos Ativos Imobiliários, de forma a manter seu valor econômico, **(ii)** a cobertura de eventuais contingências do Fundo ou da Classe, **(iii)** a recomposição do caixa do Fundo ou da Classe em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou **(iv)** para aquisição de novos Ativos Imobiliários para a Classe. A nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

5.4. Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas deverá ser aprovado em Assembleia de Cotistas e fixado, tendo em vista **(i)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas; **(ii)** o valor de mercado apurado mediante Laudo de Avaliação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, a ser realizado por empresa especializada; **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas ou **(iv)** outra metodologia definida na Assembleia de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

5.5. Os Cotistas da Classe terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observado os prazos e procedimentos operacionais praticados pela B3, inclusive para o exercício do direito de preferência e para a cessão do direito de preferência. A data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões .

5.6. As informações relativas à Assembleia de Cotistas que aprovar a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia de Cotistas, na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia de Cotistas. Caso a forma de negociação das Cotas seja alterada pela Assembleia de Cotistas que aprovar a nova emissão, a Administradora deverá encaminhar o resumo das deliberações da respectiva Assembleia de Cotistas à B3, no mesmo dia de sua realização, até as 18h.

5.7. A Assembleia de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto neste Capítulo deste Regulamento, bem como o regime de ofertas e distribuição definido pela Resolução CVM 160/22.

5.8. As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas, exceto por eventual ordem de pagamento de rendimentos ou amortizações, nos termos deste Regulamento.

5.9. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento na Classe, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

5.10. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

6. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

6.1. A Taxa de Gestão da Classe corresponderá aos seguintes valores:

a) Durante o Período de Investimento, o somatório dos seguintes valores: (i) 1,00% (um por cento) ao ano calculado sobre o Capital Comprometido; e (ii) 0,87% (oitenta e sete por cento) ao ano calculado sobre o Patrimônio Líquido da Classe, considerando para tanto os valores efetivamente integralizados pelos Cotistas no Fundo, ou seja, o cálculo considerará os valores disponíveis no Fundo, acrescido do valor da carteira, somado aos valores a receber, subtraídas as exigibilidades.

b) Durante o Período de Desinvestimento, 1,87% (um e oitenta e sete por cento) ao ano calculado sobre o Patrimônio Líquido da Classe.

6.1.1. Caso haja a necessidade de prorrogação do Prazo de Duração pela Assembleia de Cotistas para o desinvestimento dos Ativos Imobiliários investidos pela Classe, durante o período de referida prorrogação a Taxa de Gestão devida passará a observar o valor de até 0,87% sobre o Patrimônio Líquido da Classe, sendo que os prestadores de serviços do Fundo permanecerão no exercício de suas respectivas funções, salvo decisão diversa da Assembleia de Cotistas. Para fins da prorrogação de que trata este item, não se considera o prazo adicional de 1 (um) ano de prorrogação que poderá ocorrer a critério dos Gestor, nos termos da definição de Prazo de Duração deste Regulamento, em especial deste Anexo da Classe.

6.2. A Taxa de Administração, cobrada pelos serviços de administração e escrituração, corresponde à remuneração de 0,117% (cento e dezessete milésimos por cento) ao ano calculada sob o Patrimônio Líquido da Classe e devida à Administradora.

6.2.1. A Taxa de Administração deverá observar o valor mínimo de R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais) mensais, no caso de os percentuais indicados na Cláusula 6.2. não atingirem tal valor.

6.2.2. A remuneração mínima devida a título de Taxa de Administração será reajustada anualmente, com base no índice da variação positiva do IGP-M, contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

6.3. A Taxa de Máxima de Custódia, cobrada pelos serviços de custódia, corresponde à remuneração de 0,013% (treze milésimos por cento) ao ano calculada sob o Patrimônio Líquido da Classe e devida ao Custodiante.

6.3.1. A Taxa de Custódia deverá observar o valor mínimo de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) mensais, no caso de os percentuais indicados na Cláusula 6.3. não atingirem tal valor.

6.3.2. A remuneração mínima devida a título de Taxa de Custódia será reajustada anualmente, com base no índice da variação positiva do IGP-M, contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

6.4. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

6.5. Além da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, será cobrada Taxa de Performance, devida somente à Gestora, na hipótese de a Classe atingir a rentabilidade a seguir descrita.

6.5.1. A Taxa de Performance será apurada e calculada, individualmente em relação a cada Cotista, e corresponderá a 20% (vinte por cento) do valor que exceder a variação de 100% (cem por cento) do IPCA + 5% (cinco por cento) do período, já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão.

- 6.5.2.** A Taxa de Performance será calculada e provisionada diariamente e seu pagamento será realizado quando da ocorrência dos seguintes eventos (“Eventos”): **(i)** liquidação da Classe e do Fundo; **(ii)** término do Prazo de Duração da Classe e do Fundo ou da prorrogação deste aprovada pela Assembleia de Cotistas; e/ou **(iii)** substituição ou destituição da Gestora. A Taxa de Performance será devida ainda que ocorra a entrega de Ativos Imobiliários aos Cotistas.
- 6.5.3.** A Taxa de Performance deverá ser paga pela Classe à Gestora no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após a ocorrência de qualquer dos Eventos.
- 6.5.4.** No caso de ocorrência dos Eventos listados nos itens (ii) e (iii) da Cláusula 6.3.1, acima, o valor da Taxa de Performance será provisionado deverá ser pago tão logo a Classe tenha recursos em caixa suficientes para efetuar o pagamento.
- 6.5.5.** Salvo decisão contrária da Assembleia de Cotistas, a Gestora não fará jus ao recebimento da Taxa de Performance decorrente do Evento listado no item (iii) da Cláusula 6.3.1 caso a substituição ou destituição da Gestora se dê por justa causa ou caso a saída da Gestora corra por pedido de renúncia.
- 6.5.6.** Caso o saldo disponível na Classe não seja suficiente para o pagamento da Taxa de Performance na data prevista, a Administradora, mediante recomendação da Gestora, poderá chamar os Cotistas para que realizem novos aportes de capital na Classe, para que seja realizado o pagamento da Taxa de Performance devida. Esta chamada de capital poderá ocorrer antes da data prevista para a realização do pagamento da Taxa de Performance, caso já seja de conhecimento da Gestora a informação sobre a insuficiência de caixa no Fundo e na Classe para arcar com tal despesa.
- 6.5.7.** O direito de recebimento da Taxa de Performance independe (i) de restituição ou amortização aos Cotistas de qualquer valor investido ou acréscimos; e (ii) do pagamento efetivo de remuneração, a qualquer título, por parte de qualquer Ativo Imobiliário à Classe, ao Fundo ou aos Cotistas.
- 6.5.8.** No caso dos Eventos listados nos itens (ii) e (iii) do item 6.3. acima, para fins do cálculo da Taxa de Performance, os Ativos Imobiliários deverão

ser avaliados pelo preço de mercado, mediante Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada de primeira linha, tais como Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle e Engebanc, ou qualquer outra considerada do mesmo nível pelo mercado. A Gestora selecionará essa empresa com base na proposta com menor preço apresentada por, pelo menos, 3 (três) empresas especializadas. O Laudo de Avaliação será contratado e pago pela Administradora em nome da Classe e aprovado pela Assembleia de Cotistas. Para os fins do Laudo de Avaliação será considerado o valor de liquidez dos Ativos Imobiliários que ainda estiverem na carteira da Classe, independentemente do valor da posterior alienação dos respectivos Ativos Imobiliários pela Classe.

6.5.9. As avaliações dos Ativos Imobiliários serão sempre realizadas por sociedades idôneas e especializadas no segmento imobiliário, sendo que o Laudo de Avaliação poderá ser utilizado para a reprecificação dos ativos da carteira da Classe, bem como para fins do cálculo da Taxa de Performance, conforme especificado na Cláusula 6.3.8, acima.

6.5.10. A Gestora deixará de fazer jus à sua remuneração correspondente à Taxa de Gestão ou Taxa de Performance, nas hipóteses de destituição ou substituição por justa causa, conforme aprovadas pela Assembleia de Cotistas. Para fins do disposto acima, são hipóteses de destituição ou substituição da Gestora por justa causa, exclusivamente as a seguir listadas, cabendo à Gestora prestar informações aos Cotistas na referida Assembleia de Cotistas em que será deliberada a ocorrência ou não de cada uma das hipóteses a seguir previstas, sendo garantido à Gestora o direito de contraditar as alegações de justa causa e apresentar, por si ou por terceiro contratado, defesa às alegações de justa causa: (i) comprovada ação da Gestora imbuída de dolo ou fraude; (ii) condenação definitiva da Gestora pela CVM por prática de infração grave, conforme legislação em vigor; (iii) decretação de falência da Gestora ou pedido de recuperação judicial deferida, ou, ainda, caso a Gestora apresente fortes e evidentes indícios de que não poderá arcar com suas obrigações e quitar seus passivos; e (iv) descumprimento pela Gestora das obrigações e deveres assumidos na forma deste Regulamento.

6.6. As Taxas de Administração, Custódia e Gestão e, quando aplicável, de Performance serão calculada e provisionada diariamente na base 1/252 (um, duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o valor do Capital Comprometido e/ou do Patrimônio

Líquido da Classe do Dia Útil anterior, conforme o caso, e será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

6.7. Tendo em vista que não há distribuidores das cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, consigna-se que, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, a remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, nos termos da regulamentação aplicável, podendo exceder a Taxa Máxima de Distribuição.

6.8. Não serão cobradas dos Cotistas taxa de ingresso ou taxa de saída.

7. POLÍTICA DE INVESTIMENTO, OBJETIVOS DO FUNDO, ENQUADRAMENTO E CONCENTRAÇÃO

7.1. É objetivo da Classe proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento constante na Cláusula 7.2. abaixo, preponderantemente por meio de investimentos nos Ativos Imobiliários. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante o aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (i) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, (b) exploração, usufruto de rendimentos, locação de Ativos Imobiliários e Outros Ativos; e (c) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e pela regulamentação expedida pela CVM.

7.2. A Classe deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo e da Classe ("Política de Investimento").

7.2.1. Até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido da Classe poderá ser investido em Ativos Imobiliários.

7.2.2. A Classe não poderá investir mais do que R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou 20% (vinte por cento) do Capital Comprometido pelos Cotistas, o que for maior, em um único Ativo Imobiliário, salvo durante o Período de Desinvestimento em que a Classe poderá deter até 100% (cem por cento) do Capital Comprometido pelos Cotistas e/ou do Patrimônio Líquido em um único Ativo Imobiliário. Não estão incluídas neste percentual eventuais despesas e emolumentos referentes à aquisição do Ativo Imobiliário. O limite de concentração estabelecido aqui deverá ser verificado pela Administradora e/ou pela Gestora antes de qualquer aquisição de Ativos Imobiliários pela Classe. As seguintes classes de Ativos

Imobiliários estarão limitadas a 50% (cinquenta por cento) do Capital Comprometido, sendo que cada estratégia individual não poderá passar de 20% (vinte por cento) dele. Classes de ativos: ações listadas em bolsa de empresas que atuam no setor imobiliário, cotas de FIIs, debêntures imobiliárias, CRI, LCI e LH.

7.2.3. O valor mínimo de investimento pela Classe em um Ativo Imobiliário é de 2,5% (dois e meio por cento) do Capital Comprometido pelos Cotistas, incluídas neste valor eventuais despesas e emolumentos referentes à aquisição do Ativo Imobiliário, bem como reformas e melhoramentos previstos na proposta de investimento apresentada e aprovada pela Gestora.

7.2.4. A Classe é uma classe híbrida, sem um ativo alvo específico para investimento de seu Patrimônio Líquido, de forma que os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora, por ordem da Gestora, à medida que este identifique Ativos Imobiliários para integrar o patrimônio da Classe, sempre em observância à Política de Investimento

7.2.5. Para o atendimento à sua Política de Investimento, a Classe poderá adquirir quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

7.2.6. A Classe poderá coinvestir com terceiros, incluindo, mas não se limitando a pessoas ligadas à Gestora, clientes da Gestora, outros fundos de investimentos e/ou carteiras administradas geridas pela Gestora, nos Ativos Imobiliários.

7.2.7. A Classe poderá investir em imóveis gravados com ônus reais.

7.2.8. A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação dos Cotistas.

7.3. Os Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe não poderão ser vendidos ou permutados à Gestora, ou ainda com pessoas ligadas à Gestora, exceto mediante aprovação expressa da Assembleia de Cotistas.

7.4. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Classe, a Gestora e a Administradora, com hipóteses exemplificativas descritas na Cláusula 1.1.9 do Regulamento, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

7.5. Caberá à Gestora, conforme o caso, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as

disposições do Regulamento, do presente Anexo da Classe e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora neste Regulamento e na legislação em vigor.

7.6. Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento, composição e diversificação da carteira da Classe prevista no presente Regulamento, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, de modo que, ainda que a Administradora e/ou a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para Classe e para os Cotistas. É recomendada ao investidor a leitura atenta dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme indicados na Cláusula 13 deste Anexo I.

7.7. As aplicações realizadas pela Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

7.8. A Administradora, a Gestora, seus respectivos controladores, sociedades por elas direta ou indiretamente controladas, coligadas ou outras sociedades sob controle comum não são solidários entre si, não respondendo pelo pagamento dos Ativos adquiridos, pela solvência de devedores ou pela existência, autenticidade, correta formalização e liquidez dos Ativos Imobiliários constituídos por títulos de créditos imobiliários, sem prejuízo das obrigações e responsabilidades da Administradora e da Gestora nos termos deste Regulamento.

8. CONDIÇÕES DE AQUISIÇÃO

8.1. Os Ativos Imobiliários somente poderão ser adquiridos pela Classe, desde que:

- a)** observem as condições previstas no Regulamento e neste Anexo; e
- b)** previamente sejam apresentados os documentos e as minutas de aquisição em forma satisfatória conforme Checklist da Administradora.

9. ASSEMBLEIAS ESPECIAIS DE COTISTAS

9.1. As assembleias especiais de Cotistas seguem os quóruns e o rito previstos na Cláusula 13. da Parte Geral do Regulamento ou, na ausência de disposição específica, aqueles previstos na Res. CVM nº 175.

10. DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

10.1. A Classe, exceto pelo disposto no inciso II do artigo 13 da Lei nº 8.668/1993, não limita a responsabilidade dos Cotistas ao valor das respectivas Cotas subscritas, respeitado o disposto na Cláusula 10.2, abaixo.

10.2. Na hipótese de verificação de Patrimônio Líquido Negativo, os Cotistas serão primeiramente chamados a realizar aporte de recursos, tanto quanto bastem para saldar os compromissos da Classe, observado que tal responsabilidade ilimitada, para além das Cotas já integralizadas, incidirá exclusivamente nas hipóteses em que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo decorrente de obrigações legais ou contratuais não relacionadas aos ativos-alvo qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários, nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III da RCVM nº 175 e do Ofício-Circular nº 2/2025/CVM/SSE.

11. DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

11.1. A Administradora e/ou a Gestora poderão renunciar à administração e à gestão do Fundo, respectivamente e individualmente, mediante aviso prévio de, no mínimo, 60 (sessenta) dias endereçado aos Cotistas e à CVM.

11.2. A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar a Administradora e/ou a Gestora, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

11.3. Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará a Administradora obrigada a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

11.4. No caso de renúncia, a Administradora e/ou a Gestora deverão permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger seus substitutos e o sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

11.5. Caso (a) a Assembleia de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador e/ou gestor na data de sua realização, ou (b) o novo administrador e/ou gestor não sejam efetivamente empossados nos respectivos cargos no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia de Cotistas que o elegerem, a Administradora e/ou a Gestora deverão permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo administrador e/ou o novo gestor sejam empossados nos cargos. Decorrido este prazo, a Administradora poderá providenciar a liquidação da Classe.

11.6. No caso de descredenciamento da Administradora pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo e a Classe.

11.7. A Administradora e/ou a Gestora responderão, sem solidariedade, pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e/ou deste Regulamento, desde que devidamente comprovados, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

11.8. No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo e da Classe.

11.9. Se a Assembleia de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo e da Classe.

11.10. Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial da Administradora, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe.

12. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA E PROCEDIMENTOS A SEREM OBSERVADOS NA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

12.1. A Classe poderá ser liquidada, ainda, por deliberação da Assembleia de Cotistas convocada especialmente para esse fim, ou, caso não existam Cotas em circulação, por deliberação da Administradora.

Na hipótese de liquidação da Classe, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

12.2. A Classe entrará em liquidação por deliberação da Assembleia de Cotistas, nos termos deste Regulamento ou no vencimento de seu Prazo de Duração.

12.3. O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação dos Cotistas em Assembleia de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- (a)** caso seja deliberado por Cotistas, respeitado o procedimento previsto no Regulamento;
- (b)** desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;
- (c)** descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir a Administradora ou por qualquer motivo a Assembleia de Cotistas convocada para este fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
- (d)** demais hipóteses previstas neste Regulamento, na legislação e/ou na regulamentação em vigor.

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

12.5. O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 05 (cinco) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

12.6. Encerrados os procedimentos referidos acima, a Assembleia de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas da Classe ainda em circulação.

12.7. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo

aos Cotistas, sendo que, neste caso, a entrega dos ativos será realizada fora do ambiente da B3.

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

12.9. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que o mesmo eleja o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que os Cotistas farão jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

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

12.11. A regra de constituição de condomínio prevista na Cláusula 12.9 acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

12.12. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

12.13. O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

12.14. Quando da liquidação da Classe e do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe e do Fundo.

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

12.16. A Assembleia de Cotistas que for convocada para decidir sobre a liquidação da Classe deve deliberar, no mínimo, sobre as seguintes matérias:

- (a) o plano de liquidação, a ser elaborado, conjuntamente, pelos Prestadores de Serviço Essenciais, de acordo com os procedimentos e demais regras previstos no Regulamento e nas disposições legais e regulatórias aplicáveis, observado que de tal plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos;
- (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e às obrigações dos Cotistas que não puderam ser contactados quando da convocação da Assembleia de Cotistas; e
- (c) possibilidade, ou não, de novas subscrições de Cotas;

12.17. Outros requisitos podem ser dispensados no âmbito da liquidação, desde que submetidos à aprovação da superintendência competente da CVM, a partir de pedido prévio e fundamentado a ser formulado pelos Prestadores de Serviço Essenciais, conjuntamente, em que seja indicado o dispositivo objeto do pedido de dispensa e apresentadas as razões que desaconselham ou impossibilitam o cumprimento da norma no caso concreto.

13. DOS FATORES DE RISCO DA CLASSE

13.1. A Classe poderá realizar aplicações que coloquem em risco parte ou a totalidade de seu patrimônio. A carteira da Classe e, por consequência, seu patrimônio estão sujeitos a riscos diversos, dentre os quais, exemplificativamente, os analisados abaixo, além daqueles descritos na Parte Geral do presente Regulamento. Antes de adquirir as Cotas, todo investidor deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se integralmente pelo seu investimento.

13.2. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários – A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários da Classe e/ou do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira da respectiva Classe, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos da Classe e/ou do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

13.3. Riscos do Prazo - Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pela Classe são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Outros Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos Ativos e dos Outros Ativos do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

13.4. Risco de Potencial Conflito de Interesses -Pode haver Ativos Imobiliários que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas aos Cotistas, bem como prestadores de serviços no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários que sejam pessoas ligadas. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em Assembleia de Cotistas, em qualquer cenário, pode acarretar perdas patrimoniais a Classe e aos Cotistas.

13.5. Riscos de não Distribuição do Montante Mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão da Classe, a oferta das Cotas da primeira emissão será cancelada e a Classe e/ou o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, a Administradora irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que a Classe terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pela Classe e/ou o Fundo, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas à época da devolução.

13.6. Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo – É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, o Fundo terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, impactar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas do Fundo registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas do Fundo.

13.7. Risco de Crédito dos Outros Ativos da Carteira da Classe - Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem 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.

13.8. Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Empreendimentos. O atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de qualquer empreendimento da Classe, por qualquer motivo, poderá impactar negativamente a expectativa de recebimento pelo Fundo, prejudicando a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.