

NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 54.422.883/0001-57

PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL PARA DELIBERAÇÃO DOS COTISTAS
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Prezados Cotistas,

O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.793, 9º andar, Bela Vista, São Paulo - SP, CEP: 01311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90 (“ADMINISTRADOR”), e o **NEST INTERNATIONAL ADMINISTRADORA DE CARTEIRA DE VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 9.474, de 3 de setembro de 2007, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini nº 105, 14º andar, Brooklin Novo, CEP 04571-900, inscrito no CNPJ sob o nº **08.466.131/0001-70** (“GESTOR (a)”), na qualidade de Administradora e Gestora, respectivamente, do **NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº **54.422.883/0001-57** (“FUNDO”), nos termos do Regulamento do Fundo, vem por meio desta, convocar V. Sas. (“Cotistas”) para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“Assembleia”), conforme facultado pelo parágrafo 5º do artigo 76 da parte geral da Resolução CVM 175, cujas deliberações serão tomadas por meio de consulta formal (“Consulta Formal”), a ser realizada no dia **14 de novembro de 2025, às 10h** para que seja deliberada a seguinte matéria, conforme ordem do dia:

(1) TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E DE TODOS OS ATOS A ELA CORRELATOS

Deliberação acerca da proposta de transferência da administração do FUNDO, no fechamento de 24 de novembro de 2025 (“Data Base”) e abertura em 25 de novembro de 2025 (“Data de Transferência”), exercida atualmente, pelo ADMINISTRADOR, para a **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.945.670/0001-46, sediada na Av. Barbacena, nº. 1219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP: 30190-131, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, devidamente credenciada pela CVM – Comissão de

Página 1 de 18

Valores Mobiliários (“CVM”) como prestadora de serviços de Administração de Carteiras por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 09 de dezembro de 2013, e como custodiante de ativos por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.799, expedido em 29 de julho de 2014, e como escriturador de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº. nº 16.125, expedido em 24 de janeiro de 2018, doravante denominada “NOVA ADMINISTRADORA”, condicionado à aceitação pela NOVA ADMINISTRADORA dos seguintes termos:

- a) Anuência da NOVA ADMINISTRADORA em exercer a administração do FUNDO, e declaração de que assume todas as obrigações impostas pela legislação em vigor, que regula a atividade de administração do FUNDO, a partir da Data da Transferência, ficando estabelecido que a cota do fechamento da Data Base, bem como todas as obrigações impostas pela legislação que regula a atividade de administração do FUNDO serão de responsabilidade do ADMINISTRADOR até a Data da Transferência (inclusive) e, posteriormente, passarão a ser de responsabilidade da NOVA ADMINISTRADORA.
- b) Manutenção da gestão de Fundo prestada por **NEST INTERNATIONAL ADMINISTRADORA DE CARTEIRA DE VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº **08.466.131/0001-70** (“**GESTORA**”) que será remunerada de acordo com os termos previstos no REGULAMENTO anexo à presente Carta Consulta (“ANEXO II”).
- c) Mudança da sede social do FUNDO para o endereço da NOVA ADMINISTRADORA a partir da Data da Transferência.
- d) Aprovação da administração do FUNDO exercida pelo ADMINISTRADOR no período em que o FUNDO esteve sob sua administração, bem como as contas e as demonstrações contábeis do FUNDO até a Data da Transferência.
- e) Aprovação e Ratificação, pelos Cotistas, de todos os atos de administração e gestão do FUNDO praticados pela ADMINISTRADORA e GESTORA, respectivamente, ou por terceiro por ela contratada, no período em que o FUNDO esteve sob sua administração e gestão até a Data da Transferência ora deliberada, bem como as contas e as demonstrações financeiras do FUNDO, inclusive dando-lhe ampla, total e irrestrita quitação, para nada mais reclamar, seja a que tempo ou a título for.

f) Contratação, em substituição aos atuais prestadores de serviço do FUNDO, a contratação pela NOVA ADMINISTRADORA em nome do FUNDO, dos seguintes novos prestadores de serviços:

i) custódia, tesouraria e escrituração que será exercida pelo **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.945.670/0001-46, sediada na Av. Barbacena, nº. 1219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP: 30190-131, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, devidamente credenciada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como prestadora de serviços de Administração de Carteiras por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 09 de dezembro de 2013, e como custodiante de ativos por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.799, expedido em 29 de julho de 2014, e como escriturador de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº. nº 16.125, expedido em 24 de janeiro de 2018 (“Novo Custodiante”);

iii) a contratação pela NOVA ADMINISTRADORA, da **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**, inscrito no CNPJ/MF 10.830.108/0001-65, com sede na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar - Itaim Bibi, São Paulo, SP, 04571-010 devidamente autorizada e credenciada, para prestação dos serviços de auditoria do FUNDO.

(2) ALTERAÇÃO DOS DISPOSITIVOS DO REGULAMENTO DO FUNDO A FIM DE ADAPTÁ-LO ÀS REGRAS E PADRÃO ADOTADOS PELA NOVA ADMINISTRADORA

Deliberar acerca da alteração do Regulamento do FUNDO, em sua integralidade, para contemplar as deliberações objeto desta Consulta Formal e para adequá-lo aos moldes da NOVA ADMINISTRADORA, inclusive em relação as disposições da política de investimento, fatores de risco, novos prestadores de serviço e canais de contato, não se limitando as disposições abaixo e conforme ANEXO II à presente Carta Consulta, a qual contém o novo Regulamento que é de inteira responsabilidade da NOVA ADMINISTRADORA.

Alterações:

a) Definir que os serviços de custódia e os serviços de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, serão providos pela Administradora ao Fundo, seja prestando-os de forma direta ou através da contratação de terceiros;

- b) Incluir no novo regulamento do Fundo que a Gestora pode contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, o serviço de consultoria de investimentos;
- c) Excluir, em relação ao atual regulamento do Fundo, a cláusula que define que; *“Enquanto uma nova GESTORA não for aprovada pelos Cotistas: (a) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos ou Ativos Financeiros de Liquidez ou Imóveis poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; e (b) a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez que componham o portfólio do Fundo.”*
- d) Definir que no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, conforme aplicável, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia para deliberar sobre (a) a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou (b) a liquidação da Classe.
- e) Incluir no novo regulamento do Fundo que o limite máximo de remuneração para contratação de gerenciamento de obra será de até 3% (três por cento) do valor da obra para cada obra, nos termos da alínea g) do parágrafo 1º do Artigo 5º da Parte Geral do novo regulamento do Fundo;
- f) Incluir no novo regulamento do Fundo a exceção de que é vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos arts. 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea “a”, item 3 ambos da Parte Geral da Resolução CVM 175/22, ou, ainda, em regra específica para determinada Classe;
- g) Alterar o foro, disposto no atual regulamento do Fundo, no qual quaisquer ações relativas ao Fundo e/ou Classe, ou a questões decorrentes deste Regulamento, incluindo o Anexo ou Apêndices deverá tramitar a fim de constar o novo qual seja Foro da Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais;

- h) Incluir no anexo ao novo regulamento que enquanto vigorar o parágrafo único do art. 10 da Lei 8.668, a Nova Administradora deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela CLASSE e 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, sendo que caso uma nova legislação venha a substituir a mencionada acima, a Nova Administradora adotará os novos critérios de distribuição.
- i) Incluir no anexo ao novo regulamento do Fundo que o valor da Reserva de Contingência será correspondente até 5% (cinco por cento) do total do patrimônio líquido do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto;
- j) Incluir a possibilidade de realização do programa de recompra de cotas da Classe Única do Fundo, além de definir que a Classe Única poderá investir em Cotas de FII que sejam geridos e/ou que contem com consultoria especializada da Gestora, até o limite máximo de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido da Classe Única. Ficam excluídos desse cômputo os FII cuja gestão tenha sido transferida para a Gestora, independentemente da data de implementação da transferência.
- k) Incluir no anexo ao novo regulamento do Fundo que com exceção da 1ª (primeira) emissão de cotas, todas as novas emissões da Classe, sejam as deliberadas em Assembleia Especial como as realizadas através da utilização do Capital Autorizado, seguirão os procedimentos e critérios adotados e definidos nos documentos da oferta, obedecendo as prerrogativas do regulamento do Fundo, para fins de conversão de cotas.
- l) Incluir no anexo ao novo regulamento do Fundo que na hipótese da Assembleia Especial deliberar por uma nova distribuição de cotas, assim como na realização de novas emissões através da utilização do Capital autorizado e desde que não atingido o valor mínimo correspondente a Distribuição Parcial de cotas da oferta, os recursos recebidos pela CLASSE a título de integralização de cotas deverão ser escriturados separadamente das demais aplicações da CLASSE, até o encerramento da distribuição, período em que deverão estar aplicados em títulos públicos federais, operações

compromissadas com lastro em títulos públicos federais ou em cotas de fundos de investimento.

- m) Ajustar o valor máximo de Capital Autorizado visto que por um erro de *typo* constou “R\$2.000.000,00 (dois bilhões)”, sendo o correto “R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões)”;
- n) Incluir no anexo ao novo regulamento do Fundo a possibilidade de realização de amortizações de cotas a exclusivo critério da Gestora, desde que observada a disponibilidade de caixa, mediante solicitação à Administradora, conforme prazos e procedimentos definidos no **“Quadro 5 – Amortização de Cotas”**;
- o) Incluir no anexo ao novo regulamento do Fundo a possibilidade de integralização em bens e direitos, conforme procedimentos definidos no **“Quadro 6 – Integralização em Bens e Direitos (Ativos)”**;
- p) Alterar a taxa de administração do Fundo para 0,18% a.a (dezoito centésimos por cento ao ano) com um mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais, além de definir que o percentual da Taxa de Administração poderá variar em função de faixas de valores do patrimônio líquido e será calculada sobre o patrimônio líquido da **CLASSE** de cotas (base 252 dias), sendo apropriada diariamente, e paga mensalmente *pro rata temporis*. O valor mínimo mensal será reajustado anualmente pela variação positiva pelo índice IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo;
- q) Incluir no anexo ao novo regulamento do Fundo que o percentual da Taxa de Gestão poderá variar em função de faixas de valores do patrimônio líquido e será calculada sobre o patrimônio líquido da CLASSE de cotas (base 252 dias), sendo apropriada diariamente, e paga mensalmente *pro rata temporis*. O valor mínimo mensal será reajustado anualmente pela variação positiva pelo índice IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo.
- r) Excluir a atual taxa de custódia do Fundo, visto que a taxa de administração contempla a prestação do serviço de custódia;
- s) Incluir uma nova taxa denominada de “Taxa Máxima Consultor Imobiliário”, a qual será de 0,50% ao ano a ser deduzido da taxa de gestão do Fundo além de definir que o

percentual da Taxa de Consultoria poderá variar em função de faixas de valores do patrimônio líquido e será calculada sobre o patrimônio líquido da CLASSE de cotas (base 252 dias), sendo apropriada diariamente, e paga mensalmente pro rata temporis. O valor mínimo mensal será reajustado anualmente pela variação positiva pelo índice IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo.

- t) Incluir no anexo ao novo regulamento do Fundo que No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário: **(a)** os valores devidos relativos às suas respectivas remunerações, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seus efetivos desligamentos e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; **(b)** conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo; e (c) o pagamento aos respectivos prestadores de serviços seguirá a ordem abaixo, sendo que:

- Primeiro será pago o valor devido a Administradora; e
- Após o pagamento do valor devido à Administradora será pago o valor devido ao Consultor Imobiliário, sendo que este valor será deduzido do valor devido a Gestora;
- Após o pagamento do valor devido ao Consultor Imobiliário, será pago o valor remanescente devido a Gestora.

- u) Em relação a atual taxa de performance da Classe definir que a Taxa de Performance será provisionada mensalmente e paga semestralmente, na razão de 75% (setenta e cinco por cento) do valor à Gestora e 25% (vinte e cinco por cento) ao Consultor Imobiliário, com a consequente alteração dos itens subsequentes que antes faziam referência apenas ao pagamento e procedimentos vinculados a Gestora fim de definir incluir a presença do Consultor Imobiliário, além de definir que a Gestora e o Consultor Imobiliário poderão, isoladamente, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no anexo ao regulamento do Fundo, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance;

- v) Excluir em relação ao atual regulamento do Fundo a menção que determina que durante os 18 (dezoito) primeiros meses de funcionamento do Fundo, a Taxa de Administração corresponderá ao mínimo de R\$10.000,00 (dez mil reais) e a Taxa de Custódia ao mínimo de R\$2.000,00 (dois mil reais), independentemente do Patrimônio Líquido do Fundo, ambos atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.
- w) Incluir no anexo ao novo regulamento do Fundo o **“Quadro 8 – Regras de Pagamento dos Prestadores de Serviços”**, o qual definirá os procedimentos e regras para pagamento das remunerações da Nova Administradora, da Gestora e do Consultor Imobiliário;
- x) Incluir no anexo ao novo regulamento do Fundo, o quadro de informações adicionais definindo que a Classe observará as regras especiais para cotistas que sejam como Regimes Próprios de Previdência Social;
- y) Alterar a atual política de investimento do Fundo a fim de constar nos moldes da nova Administradora definindo que:

“A política de investimentos da CLASSE tem como objetivo proporcionar retornos acima do benchmark para os cotistas, mediante a aplicação de recursos do seu Patrimônio Líquido em Ativos e Imóveis, observada a política de investimento da Classe.

Os Ativos da **CLASSE** consistem em:

- a. *Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;*
- b. *Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissor registrado na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, exceto emitidos por companhias securitizadoras, nos termos da regulamentação aplicável;*

c. *Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, devendo estar enquadradas na Resolução CMN nº 4.693/21;*

d. *Cotas de outros FII, sendo que o investimento em cotas de FIIs destinados ao público em geral está limitado a 100% do Patrimônio Líquido da CLASSE, devendo sua política de investimento estar enquadrado aos limites da Resolução nº CMN 4.963/21*

e. *Cotas de outros FII, sendo que o investimento em cotas de FIIs destinados ao público qualificado está limitado a 20% do Patrimônio Líquido da **CLASSE**, devendo sua política de investimento estar enquadrado aos limites da Resolução CMN nº 4.963/21;*

f. *Cotas de outros FII, sendo que o investimento em cotas de FIIs destinados ao público profissional está limitado a 5% do Patrimônio Líquido da **CLASSE**, devendo sua política de investimento estar enquadrado aos limites da Resolução CMN nº 4.963/21;*

Certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulação em vigor e que não sejam de subsidiária de empresas securitizadoras;

g. *Letras hipotecárias;*

h. *Letras de crédito imobiliário; e*

i. *Letras imobiliárias garantidas.*

*A política de investimentos a ser adotada pela **ADMINISTRADORA** consistirá na aplicação de recursos da CLASSE primordialmente na aquisição de imóveis residenciais performados da categoria luxo e alto luxo, localizados em regiões com infraestrutura, demanda por estes ativos e valorização, para auferir renda através da locação ou ganho de capital através da venda desses ativos. Os investimentos nestes ativos podem ser realizados por através da aquisição de ações ou quotas de*

sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas a CLASSE, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”) (“Ativos Imobiliários”), observados os enquadramentos previstos neste Regulamento e neste Anexo.

A parcela do patrimônio da **CLASSE** que não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários ou Outros Ativos poderá ser investida, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em (“Ativos Financeiros de Liquidez”):

- a. títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do FUNDO e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha, segundo critério do **ADMINISTRADORA**;
- b. moeda corrente nacional;
- c. operações compromissadas com lastro nos ativos indicados na alínea “a” acima;
- d. cotas de fundos de investimento renda fixa, com liquidez diária e investimento preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e
- e. outros Ativos Financeiros de Liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da **CLASSE**, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM 175/22, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

É vedada a realização pela **CLASSE** de operações com:

- (a) derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da **CLASSE**;
- (ii) Títulos ou outros ativos financeiros, nos quais o ente federativo figure como emissor, devedor ou preste fiança, aval, aceite ou coobrigação sob qualquer outra forma;
- (iii) Títulos e valores mobiliários emitidos por Securitizadoras;

- (iv) *Aquisição de cotas de fundo de investimento em direitos creditórios não padronizados;*
- (v) *Modalidades operacionais ou negociar com duplicatas, títulos de crédito ou outros ativos;*
- (vi) *Empréstimos de qualquer natureza;*
- (vii) *Certificados de operações estruturadas (COE).*

Caso a **CLASSE** invista preponderantemente em valores mobiliários, a carteira da **CLASSE** passará a observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação vigente, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas ainda as exceções previstas na regulamentação vigente.

A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da **CLASSE**, desde que em observância a este Anexo e à legislação aplicável e considerando a orientação da **GESTORA**:

- a. *Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio da **CLASSE**; e*
- b. *Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio da **CLASSE**, incluindo-se ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas à **CLASSE**, bem como cotas de outros FII, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas.*

Em caso de aquisição de imóveis, estes deverão estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente e, em caso de aquisição de ações ou quotas de sociedades, estas deverão estar devidamente registradas perante a Junta Comercial competente.

O Imóvel, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela **CLASSE** devem ser objeto de prévia avaliação pela **ADMINISTRADORA** ou por terceiro independente, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22, observados os requisitos constantes Suplemento H da Resolução CVM 175/22.

O objeto fundamental da **CLASSE** e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial, observadas as regras estabelecidas no Regulamento e neste Anexo.

Ressalta-se ainda que a Classe Única poderá investir em Cotas de FII que sejam geridos e/ou administrados pela **ADMINISTRADORA** e ou **GESTORA** e ou Consultor Imobiliário, até o limite máximo de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe Única. Ficam excluídos desse cômputo os FII cuja gestão tenha sido transferida para a Gestora, independentemente da data de implementação da transferência.”

- z) Incluir um novo quadro de “**Derivativos**” na política de investimento do Fundo, presente no anexo ao novo regulamento do Fundo, conforme abaixo:

Derivativos	
<i>Proteção da Carteira (Hedge)</i>	<i>Sim</i>
<i>Posicionamento</i>	<i>Não</i>
<i>Alavancagem</i>	<i>Não</i>
<i>Limite máximo de Derivativos (em % do PL)</i>	<i>100%</i>

- aa) Incluir um novo quadro no anexo ao regulamento do Fundo denominado de “**Quadro 12 – Preferência de alocação dos recursos para cumprimento das obrigações da CLASSE**”, definindo que:

“O objetivo da CLASSE é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento imobiliários, na forma prevista no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22 através de aquisição ativos permitidos pela Política de Investimento definida no Quadro 11 – Política de Investimento.

Diariamente, a partir da data da Primeira Emissão de cotas e até a liquidação integral das Obrigações da CLASSE, a ADMINISTRADORA se obriga a utilizar os recursos disponíveis para atender às exigibilidades do Fundo e desta CLASSE, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- a) pagamento dos Encargos do Fundo e desta CLASSE;*
 - b) provisionamento de recursos equivalentes ao montante estimado dos Encargos do Fundo e desta CLASSE a serem incorridos no mês calendário imediatamente subsequente ao mês calendário em que for efetuado o respectivo provisionamento;*
 - c) provisionamento de recursos, nas hipóteses de liquidação e extinção desta CLASSE, para pagamento das despesas relacionadas à liquidação e extinção desta CLASSE, e em valores compatíveis com o montante destas despesas, se estas se fizerem necessárias, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.”*
- bb) Definir que é vedado a Classe constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da **CLASSE**, exceto para garantir obrigações assumidas pela **CLASSE**, observado, para tanto, o Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, conforme novo regulamento do Fundo;
- cc) Incluir no novo regulamento do Fundo o **“Quadro 16 – Assembleia de cotistas – Itens Adicionais FII”**, além de dispor que substituição da Gestora só será aprovada em assembleia de cotistas sendo que para haverá um quórum específico de aprovação, qual seja do voto da maioria das cotas presentes e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, necessariamente, (a) no mínimo 75% das Cotas emitidas pela Classe (“Quórum Específico”);
- dd) Incluir no novo regulamento do Fundo um quadro o qual definirá todos os procedimentos que devem ser adotados e seguidos por representantes de cotistas, conforme **“Quadro 17 – Representantes dos Cotistas”**;

ee) Excluir, em relação ao atual regulamento do Fundo, os trechos abaixo os quais dispõe sobre os procedimentos para liquidação antecipada do Fundo: “O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, a ADMINISTRADORA poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.” e “O resgate integral das Cotas deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada. Na hipótese de liquidação da Classe por deliberação da Assembleia, esta poderá definir seu prazo de conclusão.”.

ff) Excluir os riscos de: Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da Primeira Emissão do Fundo, Ausência de garantia das Cotas, Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas, Riscos relativos à aquisição dos Imóveis, Risco em Função da Dispensa de Registro, Propriedade das Cotas e não dos imóveis, Troca de informações, Liquidação da Classe, Classificação de risco das Cotas, Risco do Fundo ser genérico, Riscos jurídicos, Operações com derivativos e Interrupção da prestação de serviços e incluir os seguintes riscos: Outros Riscos Exógenos ao Controle da ADMINISTRADORA, Risco de Descontinuidade, Risco de Diluição da Participação do cotista, Riscos do Setor Imobiliário, Risco de reclamações de terceiros, Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor, Risco Regulatório, Risco Decorrente da Precificação dos Ativos Financeiros, Risco da Desconsideração da Responsabilidade Limitada pelo Poder Judiciário, Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário, Risco das contingências ambientais e Risco de Mercado.

(3) RATIFICAÇÃO DA APROVAÇÃO DOS ATIVOS EM POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, CONFORME DELIBERADO EM ASSEMBLEIA REALIZADA EM 25 DE FEVEREIRO DE 2025, CONFORME ABAIXO.

Ativos aprovados para aquisição:

- a) futuras unidades do empreendimento a ser lançado, o São Paulo Surf Club Residences – sendo, conforme a disponibilidade, algumas unidades de propriedade da “JHSF”: JHSF Real Parque S.A. inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.779.929/0001-08 e outras unidades de propriedade da “EVEN”: Real Parque 1 Investimentos Imobiliários SPE Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.685.080/0001-76 – as quais se pretende a aquisição direta ou indireta através de quotas de Sociedade de Propósito Específico ou cotas de fundos de

Página 14 de 18

investimentos de participação ou cotas de fundos de investimentos imobiliários, situados à Av. Magalhães de Castro e Av. Duquesa de Goiás, Real Parque, São Paulo / SP (“Projeto Surf Club”), que tem ou podem ter participação da Real Parque 3 SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 57.604.999/0001-03, cuja subsequente aquisição está sujeita (a) a análise de diligência legal e viabilidade financeira pelo Fundo; e (b) Laudo de Avaliação já elaborado pela KPMG; e (c) captação de recursos satisfatória do Fundo;

- b) até 20 (vinte) casas do Jardim D L’Helvetia, à Estrada Municipal do Sapezal, 1.250, Helvetia, Indaiatuba / SP (“Projeto Helvetia”), de propriedade da HELVETIA 5 ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 38.098.106/0001-42, cuja subsequente aquisição está sujeita (a) a análise de diligência legal e viabilidade financeira pelo Fundo; e (b) Laudo de Avaliação já elaborado pela KPMG; e (c) captação de recursos satisfatória do Fundo.

PROCEDIMENTOS PARA VOTAÇÃO VIA CONSULTA FORMAL:

Quórum: as deliberações acima dependem da aprovação da maioria de votos dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que representem, necessariamente, 25% (vinte e cinco por cento) no mínimo, de todas as Cotas emitidas pelo Fundo, correspondendo a cada Cota um voto, nos termos do inciso I do Art. 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do Art. 12.10 do Regulamento do Fundo.

Manifestação: a Administradora informa aos Cotistas que a Assembleia do Fundo não ocorrerá de forma presencial, de modo que a deliberação constante na Ordem do Dia, serão tomadas exclusivamente por manifestação de voto eletrônico, a ser encaminhada pela plataforma Coure ou por e-mail, conforme modelo de voto constante do **Anexo I**¹, para o endereço eletrônico: adm.fii@bancodaycoval.com.br.

Ressaltamos que, nos termos do art. 77 da Resolução CVM 175, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

¹ A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada ao Administrador, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma ou assinatura digital; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação. Caso o Cotista seja representado por procuração, o procurador deverá enviar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano.

A Administradora ressalta também que analisará os documentos enviados e caso não sejam atendidos os requisitos solicitados neste edital, o voto não será computado.

Prazo e Apuração: A presente Consulta Formal deverá ser respondida e apurada até o dia **14 de novembro de 2025 às 10h**, e seu resultado deverá ser divulgado no mesmo dia, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo, ficando estabelecido que o recebimento de todos os votos pode antecipar o encerramento da mesma. O resultado da Consulta Formal será apurado e comunicado aos Cotistas por meio de termo de apuração de votos a ser divulgado pela Administradora.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos referentes ao Fundo, podem ser acessados através do site do administrador no endereço: www.daycoval.com.br. Ao acessar o site supracitado o Fundo pode ser pesquisado no campo de pesquisa de Fundos, pelo número de CNPJ.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com o Administrador, por meio do e-mail adm.fii@bancodaycoval.com.br, para eventuais esclarecimentos adicionais.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 30 de outubro de 2025.

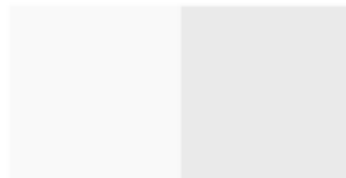
BANCO DAYCOVAL S.A.

Serviço de Atendimento ao Cotista: SAC: 0800 555 0500. Deficiente Auditivo ou de Fala: 0800 775 2005 Ouvidoria Daycoval: 0800 777 0900.

ANEXO I

MODELO DE VOTO

(restante da página intencionalmente em branco)



ANEXO II

PROPOSTA DE REGULAMENTO DA NOVA ADMINISTRADORA

(restante da página intencionalmente em branco)



ANEXO I
MANIFESTAÇÃO DE VOTO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO
NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 54.422.883/0001-57
("Fundo")

Prezado Administrador,

De acordo com o Regulamento do NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ/MF nº 54.422.883/0001-57, e em conformidade com as instruções vigentes, encaminhamos voto escrito relativo à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, conforme segue:

ORDEM DO DIA:

(1) TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E DE TODOS OS ATOS A ELA CORRELATOS

Deliberação acerca da proposta de transferência da administração do FUNDO, no fechamento de 24 de novembro de 2025 ("Data Base") e abertura em 25 de novembro de 2025 ("Data de Transferência"), exercida atualmente, pelo ADMINISTRADOR, para a INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.945.670/0001-46, sediada na Av. Barbacena, nº. 1219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP: 30190-131, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, devidamente credenciada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como prestadora de serviços de Administração de Carteiras por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 09 de dezembro de 2013, e como custodiante de ativos por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.799, expedido em 29 de julho de 2014, e como escriturador de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº. nº 16.125, expedido em 24 de janeiro de 2018, doravante denominada "NOVA ADMINISTRADORA", condicionado à aceitação pela NOVA ADMINISTRADORA dos seguintes termos:

- a) Anuência da NOVA ADMINISTRADORA em exercer a administração do FUNDO, e declaração de que assume todas as obrigações impostas pela legislação em vigor, que regula a atividade de administração do FUNDO, a partir da Data da Transferência, ficando estabelecido que a cota do fechamento da Data Base, bem como todas as obrigações impostas pela legislação que regula a atividade de administração do FUNDO serão de responsabilidade do ADMINISTRADOR até a Data da Transferência (inclusive) e, posteriormente, passarão a ser de responsabilidade da NOVA ADMINISTRADORA.*
- b) Manutenção da gestão de Fundo prestada por NEST INTERNATIONAL ADMINISTRADORA DE CARTEIRA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.466.131/0001-70 ("GESTORA") que será remunerada de acordo com os termos previstos no REGULAMENTO anexo à presente Carta Consulta ("ANEXO II").*
- c) Mudança da sede social do FUNDO para o endereço da NOVA ADMINISTRADORA a partir da Data da Transferência.*
- d) Aprovação da administração do FUNDO exercida pelo ADMINISTRADOR no período em que o FUNDO esteve sob sua administração, bem como as contas e as demonstrações contábeis do FUNDO até a Data da Transferência.*
- e) Aprovação e Ratificação, pelos Cotistas, de todos os atos de administração e gestão do FUNDO praticados pela ADMINISTRADORA e GESTORA, respectivamente, ou por terceiro por ela contratada, no período em que o FUNDO esteve sob sua administração e gestão até a Data da Transferência ora deliberada, bem como as contas e as demonstrações financeiras do FUNDO, inclusive dando-lhe ampla, total e irrestrita quitação, para nada mais reclamar, seja a que tempo ou a título for.*
- f) Contratação, em substituição aos atuais prestadores de serviço do FUNDO, a contratação pela NOVA ADMINISTRADORA em nome do FUNDO, dos seguintes novos prestadores de serviços:*

i) custódia, tesouraria e escrituração que será exercida pelo INTER DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.945.670/0001-46, sediada na Av. Barbacena, nº. 1219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP: 30190-131, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, devidamente credenciada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como prestadora de serviços de Administração de Carteiras por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 09 de dezembro de 2013, e como custodiante de ativos por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.799, expedido em 29 de julho de 2014, e como escriturador de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº. nº 16.125, expedido em 24 de janeiro de 2018 (“Novo Custodiante”);

iii) a contratação pela NOVA ADMINISTRADORA, da GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA., inscrito no CNPJ/MF 10.830.108/0001-65, com sede na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar - Itaim Bibi, São Paulo, SP, 04571-010 devidamente autorizada e credenciada, para prestação dos serviços de auditoria do FUNDO.

☐) Aprovo

☐) Reprovo

☐) Abstenho-me

☐) Me declaro conflitado, nos termos da legislação vigente.

(2) ALTERAÇÃO DOS DISPOSITIVOS DO REGULAMENTO DO FUNDO A FIM DE ADAPTÁ-LO ÀS REGRAS E PADRÃO ADOTADOS PELA NOVA ADMINISTRADORA

Deliberar acerca da alteração do Regulamento do FUNDO, em sua integralidade, para contemplar as deliberações objeto desta Consulta Formal e para adequá-lo aos moldes da NOVA ADMINISTRADORA, inclusive em relação as disposições da política de investimento, fatores de risco, novos prestadores de serviço e canais de contato, não se limitando as disposições abaixo e conforme ANEXO II à presente Carta Consulta, a qual contém o novo Regulamento que é de inteira responsabilidade da NOVA ADMINISTRADORA.

Alterações:

a) *Definir que os serviços de custódia e os serviços de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, serão providos pela Administradora ao Fundo, seja prestando-os de forma direta ou através da contratação de terceiros;*

b) *Incluir no novo regulamento do Fundo que a Gestora pode contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, o serviço de consultoria de investimentos;*

c) *Excluir, em relação ao atual regulamento do Fundo, a cláusula que define que; “Enquanto uma nova GESTORA não for aprovada pelos Cotistas: (a) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos ou Ativos Financeiros de Liquidez ou Imóveis poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; e (b) a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez que compoñham o portfólio do Fundo.”*

d) *Definir que no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, conforme aplicável, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia para deliberar sobre (a) a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou (b) a liquidação da Classe.*

e) *Incluir no novo regulamento do Fundo que o limite máximo de remuneração para contratação de gerenciamento de obra será de até 3% (três por cento) do valor da obra para cada obra, nos termos da alínea g) do parágrafo 1º do Artigo 5º da Parte Geral do novo regulamento do Fundo;*

f) *Incluir no novo regulamento do Fundo a exceção de que é vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses*

previstas nos arts. 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea “a”, item 3 ambos da Parte Geral da Resolução CVM 175/22, ou, ainda, em regra específica para determinada Classe;

g) Alterar o foro, disposto no atual regulamento do Fundo, no qual quaisquer ações relativas ao Fundo e/ou Classe, ou a questões decorrentes deste Regulamento, incluindo o Anexo ou Apêndices deverá tramitar a fim de constar o novo qual seja Foro da Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais;

h) Incluir no anexo ao novo regulamento que enquanto vigorar o parágrafo único do art. 10 da Lei 8.668, a Nova Administradora deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela CLASSE e 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, sendo que caso uma nova legislação venha a substituir a mencionada acima, a Nova Administradora adotará os novos critérios de distribuição.

i) Incluir no anexo ao novo regulamento do Fundo que o valor da Reserva de Contingência será correspondente até 5% (cinco por cento) do total do patrimônio líquido do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto;

j) Incluir a possibilidade de realização do programa de recompra de cotas da Classe Única do Fundo, além de definir que a Classe Única poderá investir em Cotas de FII que sejam geridos e/ou que contem com consultoria especializada da Gestora, até o limite máximo de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido da Classe Única. Ficam excluídos desse cômputo os FII cuja gestão tenha sido transferida para a Gestora, independentemente da data de implementação da transferência.

k) Incluir no anexo ao novo regulamento do Fundo que com exceção da 1ª (primeira) emissão de cotas, todas as novas emissões da Classe, sejam as deliberadas em Assembleia Especial como as realizadas através da utilização do Capital Autorizado, seguirão os procedimentos e critérios adotados e definidos nos documentos da oferta, obedecendo as prerrogativas do regulamento do Fundo, para fins de conversão de cotas.

l) Incluir no anexo ao novo regulamento do Fundo que na hipótese da Assembleia Especial deliberar por uma nova distribuição de cotas, assim como na realização de novas emissões através da utilização do Capital autorizado e desde que não atingido o valor mínimo correspondente a Distribuição Parcial de cotas da oferta, os recursos recebidos pela CLASSE a título de integralização de cotas deverão ser escriturados separadamente das demais aplicações da CLASSE, até o encerramento da distribuição, período em que deverão estar aplicados em títulos públicos federais, operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais ou em cotas de fundos de investimento.

m) Ajustar o valor máximo de Capital Autorizado visto que por um erro de typo constou “R\$2.000.000,00 (dois bilhões)”, sendo o correto “R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões)”;

n) Incluir no anexo ao novo regulamento do Fundo a possibilidade de realização de amortizações de cotas a exclusivo critério da Gestora, desde que observada a disponibilidade de caixa, mediante solicitação à Administradora, conforme prazos e procedimentos definidos no “Quadro 5 – Amortização de Cotas”;

o) Incluir no anexo ao novo regulamento do Fundo a possibilidade de integralização em bens e direitos, conforme procedimentos definidos no “Quadro 6 – Integralização em Bens e Direitos (Ativos)”;

p) Alterar a taxa de administração do Fundo para 0,18% a.a (dezoito centésimos por cento ao ano) com um mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais, além de definir que o percentual da Taxa de Administração poderá variar em função de faixas de valores do patrimônio líquido e será calculada sobre o patrimônio líquido da CLASSE de cotas (base 252 dias), sendo apropriada diariamente, e paga mensalmente pro rata temporis. O valor mínimo mensal será reajustado anualmente pela variação positiva pelo índice IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo;

q) Incluir no anexo ao novo regulamento do Fundo que o percentual da Taxa de Gestão poderá variar em função de faixas de valores do patrimônio líquido e será calculada sobre o patrimônio líquido da CLASSE de cotas (base 252 dias), sendo apropriada diariamente, e paga mensalmente pro rata temporis. O valor mínimo mensal será reajustado anualmente pela variação positiva pelo índice IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo.

r) Excluir a atual taxa de custódia do Fundo, visto que a taxa de administração contempla a prestação do serviço de custódia;

s) Incluir uma nova taxa denominada de “Taxa Máxima Consultor Imobiliário”, a qual será de 0,50% ao ano a ser deduzido da taxa de gestão do Fundo além de definir que o percentual da Taxa de Consultoria poderá variar em função de faixas de valores do patrimônio líquido e será calculada sobre o patrimônio líquido da CLASSE de cotas (base 252 dias), sendo apropriada diariamente, e paga mensalmente pro rata temporis. O valor mínimo mensal será reajustado anualmente pela variação positiva pelo índice IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo.

t) Incluir no anexo ao novo regulamento do Fundo que No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário: (a) os valores devidos relativos às suas respectivas remunerações, conforme aplicável, serão pagos pro rata temporis até a data de seus efetivos desligamentos e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; (b) conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo; e (c) o pagamento aos respectivos prestadores de serviços seguirá a ordem abaixo, sendo que:

- Primeiro será pago o valor devido a Administradora; e

- Após o pagamento do valor devido à Administradora será pago o valor devido ao Consultor Imobiliário, sendo que este valor será deduzido do valor devido a Gestora;

- Após o pagamento do valor devido ao Consultor Imobiliário, será pago o valor remanescente devido a Gestora.

u) Em relação a atual taxa de performance da Classe definir que a Taxa de Performance será provisionada mensalmente e paga semestralmente, na razão de 75% (setenta e cinco por cento) do valor à Gestora e 25% (vinte e cinco por cento) ao Consultor Imobiliário, com a consequente alteração dos itens subsequentes que antes faziam referência apenas ao pagamento e procedimentos vinculados a Gestora fim de definir incluir a presença do Consultor Imobiliário, além de definir que a Gestora e o Consultor Imobiliário poderão, isoladamente, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no anexo ao regulamento do Fundo, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance;

v) Excluir em relação ao atual regulamento do Fundo a menção que determina que durante os 18 (dezoito) primeiros meses de funcionamento do Fundo, a Taxa de Administração corresponderá ao mínimo de R\$10.000,00 (dez mil reais) e a Taxa de Custódia ao mínimo de R\$2.000,00 (dois mil reais), independentemente do Patrimônio Líquido do Fundo, ambos atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

w) Incluir no anexo ao novo regulamento do Fundo o “Quadro 8 – Regras de Pagamento dos Prestadores de Serviços”, o qual definirá os procedimentos e regras para pagamento das remunerações da Nova Administradora, da Gestora e do Consultor Imobiliário;

x) Incluir no anexo ao novo regulamento do Fundo, o quadro de informações adicionais definindo que a Classe observará as regras especiais para cotistas que sejam como Regimes Próprios de Previdência Social;

y) Alterar a atual política de investimento do Fundo a fim de constar nos moldes da nova Administradora definindo que:

“A política de investimentos da CLASSE tem como objetivo proporcionar retornos acima do benchmark para os cotistas, mediante a aplicação de recursos do seu Patrimônio Líquido em Ativos e Imóveis, observada a política de investimento da Classe.

Os Ativos da CLASSE consistem em:

a. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

b. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissor registrado na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, exceto emitidos por companhias securitizadoras, nos termos da regulamentação aplicável;

c. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, devendo estar enquadradas na Resolução CMN nº 4.693/21;

d. Cotas de outros FII, sendo que o investimento em cotas de FIIs destinados ao público em geral está limitado a 100% do Patrimônio Líquido da CLASSE, devendo sua política de investimento estar enquadrado aos limites da Resolução nº CMN 4.963/21

e. Cotas de outros FII, sendo que o investimento em cotas de FIIs destinados ao público qualificado está limitado a 20% do Patrimônio Líquido da CLASSE, devendo sua política de investimento estar enquadrado aos limites da Resolução CMN nº 4.963/21;

f. Cotas de outros FII, sendo que o investimento em cotas de FIIs destinados ao público profissional está limitado a 5% do Patrimônio Líquido da CLASSE, devendo sua política de investimento estar enquadrado aos limites da Resolução CMN nº 4.963/21;

Certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulação em vigor e que não sejam de subsidiária de empresas securitizadoras;

g. Letras hipotecárias;

h. Letras de crédito imobiliário; e

i. Letras imobiliárias garantidas.

A política de investimentos a ser adotada pela ADMINISTRADORA consistirá na aplicação de recursos da CLASSE primordialmente na aquisição de imóveis residenciais performados da categoria luxo e alto luxo, localizados em regiões com infraestrutura, demanda por estes ativos e valorização, para auferir renda através da locação ou ganho de capital através da venda desses ativos. Os investimentos nestes ativos podem ser realizados por através da aquisição de ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas a CLASSE, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ("FII") ("Ativos Imobiliários"), observados os enquadramentos previstos neste Regulamento e neste Anexo.

A parcela do patrimônio da CLASSE que não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários ou Outros Ativos poderá ser investida, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em ("Ativos Financeiros de Liquidez"):

a. títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do FUNDO e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha, segundo critério do ADMINISTRADORA;

b. moeda corrente nacional;

c. operações compromissadas com lastro nos ativos indicados na alínea "a" acima;

d. cotas de fundos de investimento renda fixa, com liquidez diária e investimento preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e

e. outros Ativos Financeiros de Liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da CLASSE, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM 175/22, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

É vedada a realização pela CLASSE de operações com:

- (a) derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da CLASSE;
- (ii) Títulos ou outros ativos financeiros, nos quais o ente federativo figure como emissor, devedor ou preste fiança, aval, aceite ou coobrigação sob qualquer outra forma;
- (iii) Títulos e valores mobiliários emitidos por Securitizadoras;
- (iv) Aquisição de cotas de fundo de investimento em direitos creditórios não padronizados;
- (v) Modalidades operacionais ou negociar com duplicatas, títulos de crédito ou outros ativos;
- (vi) Empréstimos de qualquer natureza;
- (vii) Certificados de operações estruturadas (COE).

Caso a CLASSE invista preponderantemente em valores mobiliários, a carteira da CLASSE passará a observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação vigente, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas ainda as exceções previstas na regulamentação vigente.

A ADMINISTRADORA poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da CLASSE, desde que em observância a este Anexo e à legislação aplicável e considerando a orientação da GESTORA:

- a. Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio da CLASSE; e
- b. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio da CLASSE, incluindo-se ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas à CLASSE, bem como cotas de outros FII, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas.

Em caso de aquisição de imóveis, estes deverão estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente e, em caso de aquisição de ações ou quotas de sociedades, estas deverão estar devidamente registradas perante a Junta Comercial competente.

O Imóvel, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela CLASSE devem ser objeto de prévia avaliação pela ADMINISTRADORA ou por terceiro independente, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22, observados os requisitos constantes Suplemento H da Resolução CVM 175/22.

O objeto fundamental da CLASSE e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial, observadas as regras estabelecidas no Regulamento e neste Anexo.

Ressalta-se ainda que a Classe Única poderá investir em Cotas de FII que sejam geridos e/ou administrados pela ADMINISTRADORA e ou GESTORA e ou Consultor Imobiliário, até o limite máximo de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe Única. Ficam excluídos desse cômputo os FII cuja gestão tenha sido transferida para a Gestora, independentemente da data de implementação da transferência.”

- z) Incluir um novo quadro de “Derivativos” na política de investimento do Fundo, presente no anexo ao novo regulamento do Fundo, conforme abaixo:

Derivativos

Proteção da Carteira (Hedge) Sim

Posicionamento Não

Alavancagem Não

Limite máximo de Derivativos (em % do PL) 100%

- aa) Incluir um novo quadro no anexo ao regulamento do Fundo denominado de “Quadro 12 – Preferência de alocação dos recursos para cumprimento das obrigações da CLASSE”, definindo que:

“O objetivo da CLASSE é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento imobiliários, na forma prevista no Anexo Normativo III da Resolução CVM

175/22 através de aquisição ativos permitidos pela Política de Investimento definida no Quadro 11 – Política de Investimento.

Diariamente, a partir da data da Primeira Emissão de cotas e até a liquidação integral das Obrigações da CLASSE, a ADMINISTRADORA se obriga a utilizar os recursos disponíveis para atender às exigibilidades do Fundo e desta CLASSE, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- a) pagamento dos Encargos do Fundo e desta CLASSE;
- b) provisionamento de recursos equivalentes ao montante estimado dos Encargos do Fundo e desta CLASSE a serem incorridos no mês calendário imediatamente subsequente ao mês calendário em que for efetuado o respectivo provisionamento;
- c) provisionamento de recursos, nas hipóteses de liquidação e extinção desta CLASSE, para pagamento das despesas relacionadas à liquidação e extinção desta CLASSE, e em valores compatíveis com o montante destas despesas, se estas se fizerem necessárias, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.”
- bb) Definir que é vedado a Classe constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da CLASSE, exceto para garantir obrigações assumidas pela CLASSE, observado, para tanto, o Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, conforme novo regulamento do Fundo;
- cc) Incluir no novo regulamento do Fundo o “Quadro 16 – Assembleia de cotistas – Itens Adicionais FII”, além de dispor que substituição da Gestora só será aprovada em assembleia de cotistas sendo que para haverá um quórum específico de aprovação, qual seja do voto da maioria das cotas presentes e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, necessariamente, (a) no mínimo 75% das Cotas emitidas pela Classe (“Quórum Específico”);
- dd) Incluir no novo regulamento do Fundo um quadro o qual definirá todos os procedimentos que devem ser adotados e seguidos por representantes de cotistas, conforme “Quadro 17 – Representantes dos Cotistas”;
- ee) Excluir, em relação ao atual regulamento do Fundo, os trechos abaixo os quais dispõe sobre os procedimentos para liquidação antecipada do Fundo: “O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, a ADMINISTRADORA poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.” e “O resgate integral das Cotas deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada. Na hipótese de liquidação da Classe por deliberação da Assembleia, esta poderá definir seu prazo de conclusão.”.
- ff) Excluir os riscos de: Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da Primeira Emissão do Fundo, Ausência de garantia das Cotas, Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas, Riscos relativos à aquisição dos Imóveis, Risco em Função da Dispensa de Registro, Propriedade das Cotas e não dos imóveis, Troca de informações, Liquidação da Classe, Classificação de risco das Cotas, Risco do Fundo ser genérico, Riscos jurídicos, Operações com derivativos e Interrupção da prestação de serviços e incluir os seguintes riscos: Outros Riscos Exógenos ao Controle da ADMINISTRADORA, Risco de Descontinuidade, Risco de Diluição da Participação do cotista, Riscos do Setor Imobiliário, Risco de reclamações de terceiros, Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor, Risco Regulatório, Risco Decorrente da Precificação dos Ativos Financeiros, Risco da Desconsideração da Responsabilidade Limitada pelo Poder Judiciário, Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário, Risco das contingências ambientais e Risco de Mercado.

- () Aprovo
- () Reprovo
- () Abstenho-me
- () Me declaro conflitado, nos termos da legislação vigente.

(3) RATIFICAÇÃO DA APROVAÇÃO DOS ATIVOS EM POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, CONFORME DELIBERADO EM ASSEMBLEIA REALIZADA EM 25 DE FEVEREIRO DE 2025, CONFORME ABAIXO.

Ativos aprovados para aquisição:

- a) *futuras unidades do empreendimento a ser lançado, o São Paulo Surf Club Residences – sendo, conforme a disponibilidade, algumas unidades de propriedade da “JHSF”: JHSF Real Parque S.A. inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.779.929/0001-08 e outras unidades de propriedade da “EVEN”: Real Parque 1 Investimentos Imobiliários SPE Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.685.080/0001-76 – as quais se pretende a aquisição direta ou indireta através de quotas de Sociedade de Propósito Específico ou cotas de fundos de investimentos de participação ou cotas de fundos de investimentos imobiliários, situados à Av. Magalhães de Castro e Av. Duquesa de Goiás, Real Parque, São Paulo / SP (“Projeto Surf Club”), que tem ou podem ter participação da Real Parque 3 SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 57.604.999/0001-03, cuja subsequente aquisição está sujeita (a) a análise de diligência legal e viabilidade financeira pelo Fundo; e (b) Laudo de Avaliação já elaborado pela KPMG; e (c) captação de recursos satisfatória do Fundo;*
- b) *até 20 (vinte) casas do Jardim D L’Helvetia, à Estrada Municipal do Sapezal, 1.250, Helvetia, Indaiatuba / SP (“Projeto Helvetia”), de propriedade da HELVETIA 5 ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 38.098.106/0001-42, cuja subsequente aquisição está sujeita (a) a análise de diligência legal e viabilidade financeira pelo Fundo; e (b) Laudo de Avaliação já elaborado pela KPMG; e (c) captação de recursos satisfatória do Fundo.*

- ☐) Aprovo
- ☐) Reprovo
- ☐) Abstenho-me
- ☐) Me declaro conflitado, nos termos da legislação vigente.

[.] de [.] de 202[.].

Assinatura

Nome do Cotista: [.]

CPF/CNPJ: [.]

**REGULAMENTO DO
NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE
LIMITADA
("FUNDO")**

CNPJ/MF nº: 54.422.883/0001-57

1. GLOSSÁRIO

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

"Ativos"	Ativos financeiros e valores mobiliários relacionados, direta ou indiretamente, a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe.
"Ativos do Fundo"	São os Ativos, os Ativos Financeiros de Liquidez e os Imóveis, dentro do território nacional, para desenvolvimento, reforma e/ou renda, dentre os quais (i) apartamentos e casas residenciais; (ii) terrenos; (iii) edifícios residenciais; (iv) ativos com vocação hoteleira; (v) galpões logísticos; e/ou (vi) quotas ou ações de sociedades de propósito específico – SPEs Imobiliárias; que compõem a carteira do Fundo, conjuntamente.
"Ativos Financeiros de Liquidez"	Ativos financeiros não relacionados a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"Classe"	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as

referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.

“CRI”	Certificados de recebíveis imobiliários que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.
“Dia Útil”	Qualquer dia que não seja (i) um sábado, domingo ou feriado nacional; ou (ii) em dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente na B3.
“FII”	Fundo de investimento imobiliário constituído nos termos do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.
“Fundo”	NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
“Imóveis”	Bens imóveis, ou quaisquer direitos reais imobiliários que compõem ou que poderão compor a carteira do Fundo.
“Lei nº 8.668/93”	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos FII e dá outras providências.
“Reserva de Contingência”	Reserva que poderá ser constituída para arcar com eventuais despesas extraordinárias dos Ativos imobiliários do Fundo.
“Resolução CVM nº 175/22”	Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1º. O **NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** doravante designado de forma abreviada FUNDO, que conta com Classe fechada, com prazo indeterminado de duração, é um FUNDO de Investimento Imobiliário regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial à Resolução CVM n.º 175/22 e suas alterações posteriores (“Resolução CVM 175/22”).

Parágrafo 1º - O FUNDO possui uma classe única de cotas (“CLASSE”), conforme as características que estão dispostas em seu respectivo anexo a este Regulamento (“Anexo”).

Parágrafo 2º - A Classe é constituída com um patrimônio próprio e segregado do patrimônio do FUNDO, e que responde apenas por obrigações próprias.

Parágrafo 3º - Este Regulamento dispõe sobre as informações gerais do FUNDO e comuns à Classe. O Anexo que integra o presente Regulamento dispõe sobre informações específicas da Classe.

Parágrafo 4º - Todas as referências às “cotas” devem ser interpretadas como sendo feitas às cotas da Classe.

CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS

Artigo 2º. A responsabilidade dos prestadores de serviços essenciais do FUNDO será limitada a sua esfera de atuação, perante o FUNDO e entre si, sem qualquer estabelecimento de solidariedade entre os prestadores.

Artigo 3º. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda no Fundo Garantidor de Créditos - FGC

Seção I – Administradora Fiduciária

Artigo 4º. O FUNDO é administrado pela **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.945.670/0001-46, sediada na Av. Barbacena, nº. 1219, 21º andar, Santo Agostinho, CEP: 30190-131, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, devidamente credenciada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como prestadora de serviços de Administração de Carteiras por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.432, de 09 de dezembro de 2013, e como custodiante de ativos por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.799, expedido em 29 de julho de 2014, e como escriturador de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº. nº 16.125, expedido em 24 de janeiro de 2018, doravante abreviadamente designada apenas como **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo Único. A **ADMINISTRADORA** é instituição financeira aderente aos Códigos ANBIMA relacionados à atividade de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros.

Artigo 5º. A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à administração de fundos de investimento, na sua respectiva esfera de atuação.

Parágrafo 1º - A **ADMINISTRADORA** pode contratar, em nome do FUNDO, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- a) tesouraria, controle e processamento de ativos;
- b) escrituração das cotas;
- c) auditoria independente;
- d) custódia;
- e) distribuição primária de cotas;
- f) 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 da Classe;

- g) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, sendo que a remuneração para o gerenciamento de obra será limitada a até 3% (três por cento) do valor da obra para cada obra; e
- h) formador de mercado para as Cotas; e
- i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários.

Parágrafo 2º - Os serviços de custódia de ativos, escrituração de valores mobiliários, e escrituração de cotas serão prestados pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** poderá contratar outros serviços em benefício da Classe, que não estejam na lista acima, sendo que caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, a **ADMINISTRADORA** deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao FUNDO.

Parágrafo 4º - Os serviços mencionados nos itens (e) a (h) acima são de contratação facultativa. Os serviços mencionados nos itens (d) e (i), acima, deverão ser providos pelo **ADMINISTRADORA** ao Fundo, devendo ser serviços prestados diretamente pela Administradora, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, sem prejuízo da responsabilidade da **ADMINISTRADORA** e da responsabilidade do seu diretor responsável nomeado nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 5º - Incluem-se entre as obrigações da **ADMINISTRADORA**:

- a) 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 gerais;
 - III. o livro ou lista de presença de cotistas;
 - IV. os pareceres do auditor independente; e
 - V. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO e da Classe.
- b) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das cotas da Classe em mercado organizado;
- c) 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;
- d) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;
- e) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo FUNDO e/ou pela Classe, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do FUNDO e da Classe;
- f) manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;
- g) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;
- h) observar as disposições constantes deste Regulamento; e
- i) cumprir as deliberações da Assembleia Geral ou Assembleia Especial de cotistas (“Assembleia Geral” e “Assembleia Especial” respectivamente).

Parágrafo 6º - Além das obrigações previstas acima, fica também a **ADMINISTRADORA**, competente pelo exercício das atividades previstas conforme artigos 29 e 30 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

Parágrafo 7º - A **ADMINISTRADORA** será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Imóveis, de acordo com as sugestões da **GESTORA**, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

Parágrafo 8º - A Taxa devida à **ADMINISTRADORA** será prevista no Anexo da Classe correspondente.

Seção II – Gestora de Recursos

Artigo 5º. O **FUNDO** é gerido pela **NEST INTERNATIONAL ADMINISTRADORA DE CARTEIRA DE VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 9.474, de 3 de setembro de 2007, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini nº 105, Ed Thera Office -14º andar – Sl3, Brooklin Novo, CEP 04571-900, inscrito no CNPJ sob o nº 08.466.131/0001-70 doravante abreviadamente designada **GESTORA** e, em conjunto com a **ADMINISTRADORA**, “**PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**”.

Parágrafo 1º - A **GESTORA** é aderente aos Códigos ANBIMA relacionados à atividade de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros.

Parágrafo 2º - A **GESTORA**, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação, bem como as limitações impostas pelo Regulamento, pelo presente Anexo e pela regulamentação em vigor.

Parágrafo 3º - A **GESTORA** pode contratar, em nome do FUNDO, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- a) intermediação de operações para a carteira de ativos;
- b) consultoria de investimentos;
- c) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; e
- d) cogestão da carteira de ativos.

Parágrafo 4º - A **GESTORA** poderá contratar outros serviços em benefício da Classe, que não estejam na lista acima, sendo que caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, a **GESTORA** deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao FUNDO.

Parágrafo 5º - A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** podem prestar os serviços de que trata o item “a” do Parágrafo 3º acima, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

Parágrafo 6º - Compete à **GESTORA** exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pela Classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da Classe.

Parágrafo 7º - Compete à **GESTORA** negociar os ativos da carteira (exceto imóveis), bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a Classe para essa finalidade.

Parágrafo 8º - Incluem-se entre as obrigações da **GESTORA**:

- a) informar à **ADMINISTRADORA**, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ela contratado;
- b) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;

- c) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe;
- d) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- e) observar as disposições constantes deste Regulamento; e
- f) cumprir as deliberações da Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial.

Parágrafo 9º - A Taxa devida à **GESTORA** será prevista no Anexo da classe correspondente.

Parágrafo 10º - A **GESTORA** será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos, que não os Imóveis, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos demais Ativos, que não os Imóveis, que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

Seção III – Da Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais

Artigo 6º. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de:

- a) descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, no caso da Administradora, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da **GESTORA**;
- b) renúncia; ou
- c) destituição, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e/ou do FUNDO impede a **ADMINISTRADORA** de renunciar à administração fiduciária do FUNDO, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica a **ADMINISTRADORA** obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da Assembleia Geral a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo 3º - No caso de renúncia, o Prestador de Serviço Essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

Parágrafo 4º - No caso de renúncia, da **ADMINISTRADORA**, esta fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, o que deve ocorrer em até 180 (cento e oitenta dias) contados a partir da renúncia.

Parágrafo 5º - Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido no Parágrafo 3º acima, o FUNDO deve ser liquidado, nos termos do Capítulo XIV da Parte Geral da Resolução CVM 175/22, devendo a **GESTORA** permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a **ADMINISTRADORA** até o cancelamento do registro do FUNDO na CVM.

Parágrafo 6º - No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a Superintendência da CVM competente pode nomear Administradora Fiduciária ou Gestora de Recursos temporária, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de que trata o Parágrafo 2º acima.

Parágrafo 7º - Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral, o FUNDO e a Classe devem ser liquidados, nos termos do Capítulo XIV da Parte Geral da Resolução CVM 175/22, devendo a **GESTORA** permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a **ADMINISTRADORA** até o cancelamento do registro do FUNDO na CVM.

Parágrafo 8º - No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA** substituída deve encaminhar ao substituto cópia

de toda a documentação referida no art. 130 da Parte Geral da Resolução CVM 175/22, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

Parágrafo 9º - Aplica-se o disposto no parágrafo 4º, acima, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

Parágrafo 10º - Na hipótese referida no parágrafo 4º, acima, bem como na sujeição da **ADMINISTRADORA** ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

Parágrafo 11º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo 12º - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 13º - Caso a Assembleia referida no parágrafo 2º aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a **ADMINISTRADORA** deverá convocar uma nova Assembleia para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

Parágrafo 14º - Se a Assembleia não eleger nova **ADMINISTRADORA** no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do fundo.

Parágrafo 15º - Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET),

intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, conforme aplicável, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia para deliberar sobre (a) a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou (b) a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

Parágrafo 16º - No caso de renúncia da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, estas continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, as remunerações estipuladas por este Regulamento, calculada “*pro rata temporis*” até a data em que exercerem suas funções.

Seção IV – Disposições Gerais

Artigo 7º. A relação completa dos demais prestadores de serviços do FUNDO está à disposição dos Cotistas no site da Comissão de Valores Mobiliários - CVM <https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica>.

Artigo 8º. Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados em nome do FUNDO e/ou da Classe (doravante denominados em conjunto com os Prestadores de Serviços Essenciais, simplesmente como “**PRESTADORES DE SERVIÇOS**”) possuem, cada qual, atribuições e deveres próprios relacionados à prestação dos serviços para os quais foram contratados pelo FUNDO e/ou pela Classe, prestando tais serviços em regime de melhores esforços e como uma obrigação de meio.

Parágrafo 1º - A responsabilidade de cada prestador de serviços perante o FUNDO, a Classe e demais Prestadores de Serviços é, portanto, individual e limitada exclusivamente aos serviços por ele prestados, conforme aferida a partir de suas respectivas obrigações previstas na regulamentação em vigor, neste Regulamento, seu Anexo e Apêndices e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado junto ao FUNDO e/ou a Classe que o tenham contratado, conforme aplicável.

Parágrafo 2º - Cada prestador de serviços responderá, individualmente, somente pelas perdas ou prejuízos que sejam resultantes de comprovado dolo ou má-

fé de sua parte nas respectivas esferas de atuação, inexistindo, portanto, qualquer solidariedade entre os Prestadores de Serviços.

CAPÍTULO III - DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE

Artigo 9º. As despesas a seguir descritas constituem encargos passíveis de serem incorridos pelo FUNDO ou individualmente pela Classe, ou seja, a Classe poderá incorrer isoladamente em tais despesas, sendo que estas serão debitadas diretamente do patrimônio da Classe. Informa-se ainda que quaisquer contingências incorridas pelo FUNDO serão de responsabilidade da Classe.

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO e/ou da Classe;
- (ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175/22;
- (iii) despesas com correspondências de interesse do FUNDO e/ou da Classe e, inclusive comunicações aos cotistas;
- (iv) honorários e despesas do auditor independente;
- (v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (vi) despesas com benfeitorias, manutenções corretivas e preventivas dos ativos do FUNDO;
- (vii) comissões de comercialização ou locação dos ativos da Classe;
- (viii) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do FUNDO e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

- (ix) honorários de projetistas e consultores;
- (x) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos 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;
- (xi) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (xii) despesas com a realização de Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial;
- (xiii) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e/ou da Classe;
- (xiv) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (xv) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (xvi) despesas relacionadas à convocação, instalação, realização e formalização de Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos;
- (xvii) as despesas inerentes à:
 - I. distribuição primária das cotas; e
 - II. admissão das cotas à negociação em mercado organizado.
- (xviii) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecidos entre a **ADMINISTRADORA** e a instituição que detém os direitos sobre o índice;

- (xix) taxas de administração e de gestão atribuídas a Classe e/ou subclasse de cotas;
- (xx) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Parte Geral da Resolução CVM 175/22;
- (xxi) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (xxii) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas nesta Resolução; e
- (xxiii) contratação da agência de classificação de risco de crédito.

Parágrafo 1º - Caso o FUNDO futuramente conte com diferentes classes de cotas, compete à **ADMINISTRADORA** promover proporcionalmente à participação da Classe no patrimônio líquido do FUNDO o rateio das despesas e/ou contingências que sejam comuns às classes.

Parágrafo 2º - Quaisquer despesas não previstas como encargos do **FUNDO** e da Classe correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, quando constituídos por iniciativa daquele Prestador de Serviço Essencial.

Parágrafo 3º - O Pagamento das Taxas constantes do Anexo da Classe serão pagos até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente a prestação do serviço.

Parágrafo 4º - Para cômputo da data base de correção constante do Parágrafo 3º acima será considerado a data do início da Classe em que a taxa tenha sido fixada.

CAPÍTULO IV - DA ASSEMBLEIA GERAL E ESPECIAL DE COTISTAS

Artigo 10. As matérias relacionadas ao FUNDO e que sejam de interesse de cotistas da Classe deverão ser deliberadas em Assembleia Geral, e permitirão a participação de todos que constem do registro de cotistas diretamente da Classe, junto à **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo Único. As matérias de interesse da Classe, deverão ser deliberadas em Assembleia Especial da Classe, conforme aplicável.

Artigo 11. A convocação de Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data de sua realização quando se tratar de Assembleias Ordinárias, e com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de Assembleias Extraordinárias, observados os prazos aplicáveis da Classe, conforme o caso, podendo ser efetuada por meio físico ou eletrônico, a critério da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 1º - A presença da totalidade dos cotistas, considerando o tipo de Assembleia, se Geral ou Especial, bem como a matéria a ser deliberada, supre a falta de convocação.

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral ou Assembleia Especial, se instalará com a presença de qualquer número de cotistas, considerando a participação financeira de cada cotista.

Parágrafo 3º - Os Prestadores de Serviços Essenciais, o cotista ou grupo de cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas pelo **FUNDO**, podem convocar, a qualquer tempo, assembleia de cotistas para deliberar sobre ordem do dia do interesse do **FUNDO**, da Classe ou da comunhão de cotistas.

Parágrafo 4º - O pedido de convocação pela **GESTORA**, pelo **CUSTODIANTE** ou por cotistas deve ser dirigido a **ADMINISTRADORA**, que deve, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar assembleia de cotistas.

Parágrafo 5º - A convocação e a realização da assembleia devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar o contrário.

Parágrafo 6º - Sempre que a Assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o caput incluem:

- a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e

- b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

Parágrafo 7º. Por ocasião da Assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária, sendo que:

- a) O pedido de que trata o *caput* deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia ordinária.
- b) O percentual de que trata o *caput* deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.
- c) Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no *caput*, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto na alínea a) acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.
- d) Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do *caput*, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 8º. O pedido de representação em Assembleia, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos:

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

Parágrafo 9º. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no parágrafo 8º, acima.

Parágrafo 10º. Ao receber a solicitação de que trata o *caput*, a Administradora deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo 11º. Nas hipóteses do *caput*, a Administradora pode exigir:

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

Parágrafo 12º. É vedado à Administradora do Fundo:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o parágrafo 9º, acima;
- (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

- (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no parágrafo 11º acima.

Parágrafo 13º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pela Classe afetada.

Parágrafo 14º. Para efeito do disposto no caput, admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

Artigo 12. Compete privativamente à Assembleia Geral ou Assembleia Especial, conforme cabível deliberar sobre:

- a) demonstrações contábeis apresentadas pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do Parágrafo 1º abaixo;
- b) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- c) com exceção à utilização do Capital Autorizado, conforme definido no Anexo da Classe, a emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas;
- d) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO ou da Classe;
- e) a alteração do Regulamento e Anexo ressalvado o disposto no Parágrafo 9º abaixo;
- f) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos da legislação em vigor; e
- g) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

Parágrafo 1º - Caso a Assembleia de cotistas convocada para deliberar sobre a matéria prevista na alínea “a” acima, seja considerada não instalada ou não realizada pelo não comparecimento e/ou participação dos Cotistas, na hipótese de Demonstrações Contábeis do FUNDO ou da Classe, conforme aplicável, cujo relatório de auditoria não contenha opinião modificada, tais Demonstrações Contábeis serão consideradas automaticamente aprovadas.

Parágrafo 2º - Para efeitos de cômputo de quórum e manifestações de voto na Assembleia de cotistas, a cada Cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação financeira no patrimônio líquido da Classe. Já para efeitos de cômputo de quórum e manifestações de voto na Assembleia de cotistas, a cada Cotista caberá uma quantidade de votos representativa do valor em reais das Cotas por ele detidas, efetivamente integralizado em recursos financeiros, em relação à soma do patrimônio líquido da Classe.

Parágrafo 3º - As matérias que sejam de interesse da Classe (incluindo, mas não se limitando, as matérias indicadas no caput deste Artigo, conforme aplicável) e, portanto, de competência privativa da Assembleia Especial da Classe, deverão ser deliberadas conforme os critérios e quóruns previstos no Anexo que poderá, inclusive, estabelecer outras matérias que sejam de interesse específico e de competência privativa da Assembleia Especial da Classe.

Parágrafo 4º - O resumo das decisões da Assembleia de cotistas será disponibilizado pela **ADMINISTRADORA** na sua página na rede mundial de computadores www.interdtvm.com.br e na página da Comissão de Valores Mobiliários, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a data de realização da assembleia.

Parágrafo 5º - Anualmente, a Assembleia de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do FUNDO e da Classe, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente.

Parágrafo 6º - Caso o FUNDO futuramente possua diferentes classes de cotas e os cotistas de uma determinada classe deliberem substituir prestador de serviço essencial, tal classe deve ser cindida do FUNDO.

Parágrafo 7º - A cisão será total quando toda a classe de cotas é cindida do FUNDO e parcial quando somente uma parcela da classe de cotas é cindida do FUNDO.

Parágrafo 8º - A alteração do Regulamento no tocante a matéria que seja comum a Classe deve ser deliberada pela Assembleia Geral.

Parágrafo 9º - Na Assembleia de cotistas serão convocados somente os cotistas da Classe ou da respectiva Subclasse de cotas. As deliberações da Assembleia de cotistas devem se ater às matérias de interesse exclusivo da Classe ou da respectiva Subclasse de cotas, conforme o caso.

Parágrafo 10º - Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de assembleia, nos seguintes casos:

- a) sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade do atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- b) em virtude de atualização dos dados cadastrais dos prestadores de serviços da Classe; ou
- c) envolver redução das taxas devidas aos prestadores de serviços.

Parágrafo 11º - As alterações referidas nas alíneas “a” e “b” do Parágrafo 10º acima devem ser comunicadas aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data que tiverem sido implementadas.

Parágrafo 12º - A alteração referida na alínea “c” do Parágrafo 10º acima deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

Artigo 13. É admitida a possibilidade de a **ADMINISTRADORA** adotar processo de consulta formal aos cotistas, observados os prazos e quóruns estabelecidos neste Regulamento e no Anexo, sendo que, da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 1º - A Assembleia de cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas, ou no caso de consulta formal com o recebimento de qualquer número de respostas.

Parágrafo 2º - As deliberações serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, exceto se existente disposição contrária na Classe quando se tratar de Assembleia Especial, e para as matérias elencadas no §1º do Artigo 12 acima, que seguirão nos termos dispostos na referida cláusula.

Artigo 14. A Assembleia de cotistas pode ser realizada:

- a) Por meio exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- b) Por meio parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral ou Assembleia Especial realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede da **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 2º - Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela **ADMINISTRADORA** com, no mínimo, 1(um) dia útil, da realização da Assembleia Geral ou Assembleia Especial ou do prazo final para recebimento dos votos nas consultas formais, observado o disposto no Regulamento.

Parágrafo 3º - No caso de utilização de modo eletrônico, a **ADMINISTRADORA** adotará, a seu exclusivo critério, os meios para garantir a participação dos cotistas e a autenticidade e segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica legalmente reconhecida, sob pena de não reconhecimento do voto pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 4º - Os cotistas também poderão votar na Assembleia Geral ou Especial por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, e que a manifestação de voto seja recebida pela **ADMINISTRADORA** antes do início da respectiva Assembleia Geral ou Especial.

Parágrafo 5º - As despesas de realização de Assembleia Geral ou Assembleia Especial, incluindo convocações e avisos enviados aos cotistas, serão de responsabilidade do FUNDO quando Geral e da Classe quando Especial.

Parágrafo 6º - Os Cotistas terão, no mínimo, 10 (dez) dias para se manifestar no âmbito da consulta formal.

Artigo 15. Somente poderão votar na Assembleia Geral ou Assembleia Especial, conforme o caso, os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos com poderes específicos para a representação do cotista em assembleia, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à **ADMINISTRADORA**, para sua utilização e arquivamento.

Parágrafo 1º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe.

Parágrafo 2º - Não podem votar na Assembleia Geral ou Assembleia Especial:

- a) o prestador de serviço, essencial ou não;
- b) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- c) partes relacionadas ao prestador de serviço, essencial ou não, seus sócios, diretores e empregados;
- d) o cotista que tenha interesse conflitante com o FUNDO e/ou Classe no que se refere à matéria em votação; e
- e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior acima quando:

- a) os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso na Classe ou subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos itens “a)” a “e)” do parágrafo anterior acima; ou
- b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas da Classe, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 4º. A vedação de que trata o item acima também não se aplicará quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

Artigo 16. As deliberações relativas às demonstrações contábeis do FUNDO que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

Artigo 17. Salvo se aprovados pela unanimidade dos cotistas reunidos em Assembleia Especial, as alterações do Anexo ou Apêndice com relação à incorporação, cisão, fusão ou transformação, são eficazes apenas a partir do decurso do prazo para pagamento do reembolso aos cotista dissidente ou que não participou da Assembleia Especial, que observará os seguintes passos:

- I. O cotista terá 10 (dez) dias para solicitar o reembolso, a contar da comunicação da decisão da Assembleia Especial; e
- II. O pagamento do reembolso deverá ocorrer em até 10 (dez) dias da recepção da comunicação encaminhada pelo cotista, adotando para o valor do reembolso o valor da cota de fechamento do dia da recepção da solicitação do cotista.

Parágrafo Único. Caso a alteração tenha sido deliberada em Assembleia Especial, pode ser encaminhado somente o anexo descritivo da Classe, para os cotistas da Classe.

CAPÍTULO V - DA FORMA DE COMUNICAÇÃO AOS COTISTAS

Artigo 18. A **ADMINISTRADORA** disponibilizará os documentos e as informações referentes ao FUNDO e a Classe a todos os cotistas preferencialmente por meio eletrônico, de acordo com a Resolução CVM 175/22 e alterações posteriores através do website da **ADMINISTRADORA**, à saber: <https://inter.co/inter-dtvm/>.

Parágrafo Único. Os documentos e informações que sejam de acesso restrito ao Cotista serão disponibilizados no canal eletrônico do distribuidor de cotas ou na página da **ADMINISTRADORA** indicada no caput deste Artigo.

Artigo 19. O extrato, disponibilizado mensalmente aos cotistas, estará disponível nos canais de autoatendimento <https://inter.co/inter-dtvm/>.

Artigo 20. Caso a **ADMINISTRADORA** envie correspondência por meio físico aos cotistas, os custos decorrentes deste envio serão suportados pelo FUNDO.

Parágrafo 1º - Caso o cotista não tenha comunicado à **ADMINISTRADORA** a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a **ADMINISTRADORA** fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175/22 e alterações posteriores ou, ainda, no regulamento do FUNDO, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

Parágrafo 2º - Caberá exclusivamente ao cotista manter o seu cadastro atualizado, de forma a assegurar o recebimento de eventuais avisos, comunicações, convocações e informações relativas ao FUNDO e/ou Classe, conforme aplicável.

Parágrafo 3º - Nas situações em que se faça necessário “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” por parte dos cotistas, seja por força da regulamentação em vigor e/ou deste Regulamento, de seus Anexos e Apêndices, a referida coleta se dará: (i) por meio eletrônico nas hipóteses de acesso restrito pelo investidor aos canais do prestador de serviços de distribuição de cotas da Classe, conforme aplicável; ou (ii) por meio físico ou por assinatura eletrônica ou digital legalmente reconhecida, nas situações realizadas fora de um canal eletrônico para distribuição das cotas da Classe, conforme aplicável.

CAPÍTULO VI - DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

Artigo 21. O exercício social do FUNDO tem duração de 12 (doze) meses, com a data de término no último dia de **DEZEMBRO** de cada ano.

CAPÍTULO VII - PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

Artigo 22. Caso seja constatado patrimônio líquido negativo da Classe, a **ADMINISTRADORA** deverá:

- a) Proceder imediatamente, exclusivamente em relação à Classe com patrimônio negativo com: (i) a suspensão de subscrição e amortizações de cotas; (ii) a comunicação da existência de patrimônio líquido negativo a **GESTORA**; (iii) divulgação de fato relevante esclarecendo sobre a ocorrência de patrimônio líquido negativo; e (iv) o cancelamento das amortizações em curso; e
- b) Em até 20 dias deverá proceder com: (i) a elaboração de plano de resolução do patrimônio líquido negativo conjuntamente com a **GESTORA** (“Plano de Resolução”); (ii) e a convocação de Assembleia Especial da Classe, em até 2 (dois) dias úteis após a conclusão da elaboração do Plano de Resolução, encaminhando-o junto à respectiva convocação.

Parágrafo 1º - Caso após a adoção das medidas previstas no item “a)” do caput a **ADMINISTRADORA** avalie, de modo fundamentado, que a ocorrência do patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas referidas no item “b)” do caput se torna facultativa.

Parágrafo 2º - Caso anteriormente à convocação da assembleia de que trata o subitem “(ii)” do item “b)” do caput, a **ADMINISTRADORA** verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, a **ADMINISTRADORA** fica dispensada de prosseguir com os procedimentos previstos neste parágrafo, devendo a **ADMINISTRADORA** divulgar novo fato relevante, no qual deve constar o patrimônio líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo.

Parágrafo 3º - Caso posteriormente à convocação da assembleia de que trata o subitem “(ii)” do item “b” do caput, e anteriormente à sua realização, a **ADMINISTRADORA** verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, a assembleia deve ser realizada para que a **ADMINISTRADORA** apresente aos cotistas o patrimônio líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo, não se aplicando o disposto no Parágrafo 4º.

Parágrafo 4º - Caso o Plano de Resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado, será facultado aos cotistas da Classe que se encontra com patrimônio líquido negativo deliberar sobre:

- a) aporte adicional de recursos;
- b) a cisão, fusão ou incorporação da Classe a outra classe de cotas de fundo que tenha apresentado proposta analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais;
- c) a liquidação da Classe; ou
- d) que a **ADMINISTRADORA** entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Parágrafo 5º - O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe que apresentou patrimônio líquido negativo impede a **ADMINISTRADORA** de renunciar à sua prestação de serviço de administração fiduciária do FUNDO, mas não impede sua destituição por força de deliberação da Assembleia Especial.

Artigo 23. A CVM pode pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, quando identificar situação na qual seu patrimônio líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

Artigo 24. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar fato relevante.

Parágrafo Primeiro. Os seguintes eventos obrigarão ao **ADMINISTRADORA** verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:

- i. Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do Fundo;
- ii. Inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- iii. Pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo Fundo; e
- iv. Condenação do Fundo de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

Parágrafo 2º. A **GESTORA** será obrigada a comparecer à Assembleia mencionada na alínea b) do artigo 22, acima, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da **GESTORA** não impedirá a realização da Assembleia pela **ADMINISTRADORA**. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia, desde que prevista na convocação da Assembleia ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

Parágrafo 3º. Se a Assembleia tratada acima não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das outras alternativas referidas acima, a **ADMINISTRADORA** deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Parágrafo 4º. Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

Artigo 25. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a **ADMINISTRADORA** deve adotar as seguintes medidas:

- a) divulgar fato relevante; e
- b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM.

Parágrafo Único. Caso a **ADMINISTRADORA** não adote a medida disposta no item “b” deste artigo de modo tempestivo, a Superintendência competente da CVM deve efetuar o cancelamento do registro, informando tal cancelamento a **ADMINISTRADORA** e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO VIII - LIQUIDAÇÃO

Artigo 26. Na hipótese de liquidação da Classe por deliberação da Assembleia Especial, a **ADMINISTRADORA** deve promover a divisão de seu patrimônio entre os cotistas, na proporção de suas cotas, no prazo definido na Assembleia.

Parágrafo 1º - A Assembleia Especial que tiver como ordem do dia deliberação sobre a liquidação da Classe deverá contar minimamente com as seguintes informações:

- a) plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento e no Anexo da Classe; e
- b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia Especial.

Parágrafo 2º - O plano de liquidação deve contar com estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

Parágrafo 3º - Caso a carteira de ativos possua provento a receber, é admitida, durante o prazo estabelecido na Assembleia Especial, a critério da **GESTORA**:

- a) a transferência dos proventos aos cotistas, observada a participação de cada cotista na Classe; ou
- b) a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

Artigo 27. No âmbito da liquidação da Classe, a **ADMINISTRADORA** deve:

- a) suspender novas subscrições de cotas;
- b) fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os cotistas pertencentes à Classe, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modifiquem;
- c) verificar se a precificação e a liquidez da carteira de ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes cotistas; e
- d) planejar os procedimentos necessários para executar a liquidação da Classe com prazo de duração determinado, dentro de um período adequado à data prevista para o encerramento da Classe.

Artigo 28. No âmbito da liquidação da Classe e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, fica dispensado o cumprimento das regras listadas a seguir:

- a) método de conversão de cotas;
- b) vigência diferida de alterações do regulamento em decorrência de deliberação unânime dos cotistas, nos termos do Parágrafo único do art. 50 da Parte Geral da Resolução CVM 175/22;
- c) compatibilidade da carteira com os prazos de resgate de cotas, a data de conversão de cotas e a data do pagamento do resgate; e
- d) limites relacionados à composição e diversificação da carteira de ativos, conforme estabelecidos nas regras específicas para cada categoria de FUNDO.

Parágrafo Único. A Superintendência competente pode dispensar outros requisitos regulatórios no âmbito da liquidação, a partir de pedido prévio e fundamentado dos Prestadores de Serviços 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.

CAPÍTULO IX - VEDAÇÕES

Artigo 29. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do FUNDO, em relação a Classe:

- a) receber depósito em conta corrente;
- b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos arts. 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea “a”, item 3 ambos da Parte Geral da Resolução CVM 175/22, ou, ainda, em regra específica para determinada Classe;
- c) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- d) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- e) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- f) praticar qualquer ato de liberalidade.

CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 32. Demais Informações podem ser consultadas no site da CVM e da **ADMINISTRADORA** do FUNDO.

Artigo 33. Esclarecimentos aos cotistas serão prestados por meio da Central de Atendimento ao Cotista, através do e-mail: admfundos@interdtvm.com.br, ou através da Ouvidoria no telefone: 0800-940-7772.

Parágrafo Único. Os cotistas poderão obter na sede da **ADMINISTRADORA** os resultados do FUNDO em exercícios anteriores, bem como outras informações referentes a exercícios anteriores, tais como demonstrações contábeis, relatórios da

ADMINISTRADORA e demais documentos pertinentes que tenham sido divulgados ou elaborados por força de disposições regulamentares aplicáveis.

Artigo 34. Este Regulamento subordina-se às exigências previstas na legislação vigente divulgada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, em especial, à Resolução CVM 175/22.

Artigo 35. Fica eleito o Foro da Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações relativas ao FUNDO e/ou Classe, ou a questões decorrentes deste Regulamento, incluindo o Anexo ou Apêndices.

INTER DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

ANEXO I**AO REGULAMENTO DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA****(“FUNDO”)****CNPJ/MF nº: 54.422.883/0001-57****CLASSE ÚNICA DE COTAS DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA****(“CLASSE”)**

Quadro 1 - Principais Características	
(a) Objetivo da Classe	Sem prejuízo do disposto no Quadro 11 que trata da Política de Investimento, a CLASSE tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, observado que referidas valorização e rentabilidade serão obtidas, preponderantemente, por meio de investimento da Classe nos Ativos, Ativos do Fundo e Ativos Financeiros de Liquidez, sendo que o Fundo poderá deter Imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional. A CLASSE, ainda, poderá manter a parcela remanescente de seu patrimônio alocado em Ativos de Renda Fixa, nos termos deste Regulamento. Os ativos da CLASSE deverão obedecer às limitações previstas neste Anexo e na regulamentação em vigor, Resolução CVM 175/22, especialmente os limites por ativos, títulos e/ou

	valores mobiliários e emissor, constante neste Anexo.
(b) Público-alvo	Investidores em Geral
(c) Classe Restrita	Não
(d) Classe Exclusiva	Não
(e) Responsabilidade do cotista	Limitada
(f) Forma de Condomínio	Fechado
(g) Divulgação do Valor da Cota Patrimonial	Mensal
(h) Prazo de Duração	Indeterminado
(i) Categoria Classe CVM	Fundo de Investimento Imobiliário
(j) Distribuição de resultados	Enquanto vigorar o parágrafo único do art. 10 da Lei 8.668, a ADMINISTRADORA deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela CLASSE e 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, sendo que caso uma nova legislação venha a substituir a mencionada acima, a ADMINISTRADORA adotará os novos critérios de distribuição. Os pagamentos de tais eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como, abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas. Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério da ADMINISTRADORA, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que este pagamento será feito a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

	Observado o disposto acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo este referido saldo ter outra destinação contanto que tal destinação seja aprovada em Assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela GESTORA. Observada a obrigação estabelecida acima, a GESTORA poderá decidir e/ou recomendar o reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos ativos, dos ativos financeiros e Imóveis da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis. O percentual mínimo de 95% citado acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido. A distribuição dos rendimentos líquidos, citada acima, será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos ativos imobiliários da CLASSE, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos, que incidirem até o mês de competência. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas. Farão jus aos rendimentos mencionados acima, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês. O percentual mínimo referido será observado apenas semestralmente, sendo que os
--	--

	adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.
(k) Reserva de Contingência	A GESTORA, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos, dos Ativos Financeiros de Liquidez e Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo. § 1º Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (b) <i>tenant allowance</i>; (c) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (d) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (e) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (f) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (g) despesas de decoração e paisagismo; (h) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos imóveis e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

	Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente até 5% (cinco por cento) do total do patrimônio líquido do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a ADMINISTRADORA, mediante notificação recebida da GESTORA, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos, dos Ativos Financeiros de Liquidez e Imóveis. Caso a Assembleia prevista acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos e/ou os Ativos Financeiros de Liquidez e/ou Imóveis deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.
--	--

Quadro 2 - Responsabilidade Limitada

A responsabilidade dos cotistas é limitada ao valor por eles subscrito. Neste caso, a **ADMINISTRADORA** deverá adotar todas as medidas impostas pela norma vigente.

Quadro 3 - Cotas

(a) Cotas

As cotas desta **CLASSE** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, são escriturais e nominativas, mantidas pela **ADMINISTRADORA** em conta de depósito em nome dos cotistas e conferem iguais direitos e obrigações a todos os cotistas da **CLASSE**.

As cotas desta **CLASSE**, serão colocadas junto ao público-alvo por meio de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme condições estabelecidas na respectiva **CLASSE**, no respectivo instrumento de aprovação da emissão, e demais documentos da Oferta Pública da **CLASSE**.

A integralização das cotas poderá ser realizada em moeda corrente nacional, por meio **(a)** da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou **(b)** de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo ou mediante chamadas de capital (conforme vier a ser especificado nos documentos de cada oferta).

As cotas desta **CLASSE** não contarão com resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou liquidação antecipada da **CLASSE**, e/ou por deliberação da Assembleia Especial.

	No caso do encerramento desta CLASSE, as cotas serão resgatadas pelo valor apurado no antepenúltimo Dia Útil da data de encerramento e o respectivo pagamento ocorrerá na data de encerramento do Fundo ou da CLASSE. O pagamento poderá ser postergado em caso de questões operacionais, devidamente comprovados.
(b) Emissão de cotas	Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a GESTORA poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado. Com exceção à utilização do Capital Autorizado, esta CLASSE de cotas poderá emitir novas cotas mediante aprovação por Assembleia Especial, sendo assim o valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que também disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas. Neste caso, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já

	emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da ADMINISTRADORA e da GESTORA). Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da GESTORA, após verificado pela ADMINISTRADORA a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações. No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis.
--	---

	Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável. Não haverá limites máximos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor, ficando desde já ressalvado o disposto no Quadro 10 – Tributação, deste Regulamento. Com exceção da 1ª (primeira) emissão de cotas, todas as novas emissões, sejam as deliberadas em Assembleia Especial como as realizadas através da utilização do Capital Autorizado, seguirão os procedimentos e critérios adotados e definidos nos documentos da oferta, obedecendo as prerrogativas deste regulamento, para fins de conversão de cotas. Na hipótese da Assembleia Especial deliberar por uma nova distribuição de cotas, assim como na realização de novas emissões através da utilização do Capital autorizado e desde que não atingido o valor mínimo correspondente a Distribuição Parcial de cotas da oferta, os recursos recebidos pela CLASSE a título de integralização de cotas deverão ser escriturados separadamente das demais aplicações da CLASSE, até o encerramento da distribuição, período em que deverão estar aplicados em títulos públicos federais, operações
--	---

	compromissadas com lastro em títulos públicos federais ou em cotas de fundos de investimento. Durante o período de distribuição de cotas desta CLASSE, se a quantidade mínima de cotas definida na Assembleia Especial for atingida, as importâncias recebidas devem ser investidas na forma prevista na política de investimentos.
(c) Observações Adicionais	As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, a ADMINISTRADORA e a GESTORA, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pela ADMINISTRADORA. Será permitida a subscrição parcial das Cotas do Fundo a cada emissão. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao montante mínimo da oferta, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, a ADMINISTRADORA deverá:

	(i) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e (j) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima. Nas ofertas em que for permitida a subscrição parcial das Cotas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (a) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto pelo ofertante. Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da oferta anterior.
--	--

(d) Subscrição e Integralização	Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar (a) o boletim de subscrição; e (b) o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento. As Cotas da Primeira Emissão do Fundo, bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, serão integralizadas em moeda corrente nacional, observado o disposto nos itens abaixo e no respectivo Apêndice. As Cotas serão integralizadas, observado o disposto no respectivo Apêndice, (a) à vista, no ato da subscrição; (b) de acordo com o cronograma de integralização definido no boletim de subscrição; ou (c) mediante chamadas de capital realizadas pela GESTORA, conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição. Ademais, o ADMINISTRADORA divulgará comunicado ao mercado de forma a dar publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das Cotas. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.
---	---

	A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da ADMINISTRADORA e de acordo com recomendação da GESTORA, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. É admitida a subscrição por um mesmo Cotista de todas as Cotas emitidas. Não haverá, portanto, requisitos de dispersão das Cotas.
(e) Possibilidade ou não de futuras de emissões de novas cotas por Capital Autorizado	A ADMINISTRADORA em conjunto com a GESTORA, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento desta CLASSE, poderá realizar novas emissões de cotas da CLASSE, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, desde que limitadas ao montante de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) (“Capital Autorizado”), desconsiderado deste limite o valor da primeira emissão de cotas (“Primeira Emissão”) da CLASSE, devendo constar na deliberação conjunta as condições para a emissão de novas cotas, inclusive quanto à existência ou não de direito de preferência para os cotistas, restando exclusivamente a obrigação de publicação de fato relevante nos termos do art. 64, §3º IX da Parte Geral da Resolução CVM 175/22. Desta forma o valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da Cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que

	também disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas.
(f) Negociação das cotas no mercado secundário	As Cotas da Classe serão admitidas para (a) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (DDA) e/ou do Escriturador, conforme o caso; e (b) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo. Caso as Cotas sejam depositadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os adquirentes das Cotas são Investidores Autorizados, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável. Fica vedada a negociação de fração das Cotas. As Cotas estarão sujeitas a eventuais restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022. Os Cotistas serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou da transferência das suas Cotas.
(g) Transferência de titularidade das cotas	A transferência de titularidade das cotas desta CLASSE está condicionada à verificação, pela

	ADMINISTRADORA, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Anexo, no Regulamento e na Resolução CVM 175/22, conforme aplicável, devendo o cedente solicitar e encaminhar à ADMINISTRADORA toda documentação suporte para a transferência parcial ou total das cotas para o cessionário.
(h) Recompra de Cotas da Classe	a) A Classe Única poderá manter um programa de recompra de suas próprias cotas, por meio do qual a Classe Única, por decisão da Gestora comunicada à Administradora e ao Escriturador, e sujeita a eventuais procedimentos previstos nos manuais ou regras da B3, estará autorizada a conduzir, desde que: I. o valor de recompra da cota seja inferior ao valor patrimonial da cota do dia imediatamente anterior ao da recompra; II. as cotas objeto de recompra sejam canceladas; e III. o volume de recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total de suas cotas. b) Para efeito do disposto acima, a Gestora deve anunciar a intenção de recompra à Administradora e aos Cotistas da Classe Única, por meio de comunicado ao mercado, com pelo menos 14 (quatorze) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a recompra das cotas, observado que a Gestora deverá encaminhá-la a Administradora e ao Escriturador em até 2 (dois) Dias Úteis contado do seu recebimento. c) O comunicado mencionado acima:

	I. será considerado válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e II. deverá conter informações sobre a existência de programa de recompras e quantidade de cotas efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios. d) O limite a que se refere à alínea a) deve ter como referência as cotas emitidas na data do comunicado de que trata o item b) acima. e) É vedada a recompra de cotas pela Classe Única: a. sempre que a Administradora e/ou a Gestora tenham conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado relativa aos ativos da Classe Única que possa alterar substancialmente o valor da cota ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas cotas; b. de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e c. com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das cotas. f) As recompras de cotas devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela Administradora e Escriturador ou pela entidade administradora do mercado organizado em que as cotas estejam admitidas à negociação, conforme aplicável, nos termos da Resolução CVM 175.
--	---

Quadro 4 - Emissão de cotas para Constituição do Fundo	
(a) Aplicação Mínima Inicial	Não aplicável
(b) Tipo de Cota	Fechamento
(c) Patrimônio inicial mínimo na 1ª Emissão de cotas para funcionamento da Classe	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)
(d) Quantidade inicial de cotas na 1ª Emissão de cotas para funcionamento da Classe	1.000.000 (um milhão) de cotas
(e) Preço de Emissão da Cota - 1ª Emissão de cotas	R\$ 100,00 (cem reais)
(f) Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas da Primeira Emissão, no montante de R\$ 100.000.000 (cem milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela ADMINISTRADORA .
(g) Para fins desta CLASSE não são considerados dias úteis: os sábados, domingos e feriados nacionais e aqueles sem expediente na B3. (h) As aplicações, pagamentos de rendimentos, amortização e resgate no caso de liquidação da CLASSE sempre que seja estabelecida data que seja em dia não útil será considerada como data de realização o próximo dia útil subsequente a data em que ocorreria o evento. (i) Ademais, todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo, sejam através de reembolso dos valores adiantados pela GESTORA previamente à Oferta, sejam diretamente pagos pelo Fundo.	

Quadro 5 - Amortização de cotas

- (a) Esta **CLASSE** poderá realizar amortizações de cotas a exclusivo critério da **GESTORA**, desde que observada a disponibilidade de caixa, mediante solicitação à **ADMINISTRADORA**, com antecedência, mínima, de 7 (sete) dias úteis à data da liquidação financeira, contendo no mínimo, mas não se limitando, o valor bruto a ser amortizado.
- (b) A base de cálculo da amortização será a cota de fechamento do dia útil anterior à data da liquidação financeira. As amortizações ocorrerão sobre o total de rendimentos e principal das cotas, sem que ocorra redução do número de cotas emitidas, sendo que o valor estabelecido para amortização estará sujeito ao cumprimento das obrigações fiscais previstas na legislação aplicável.
- (c) As integralizações e amortizações de cotas desta **CLASSE** poderão ser efetuadas em documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível, B3, ou qualquer outro instrumento de transferência autorizado pelo Banco Central do Brasil.
- (d) A amortização parcial das cotas da **CLASSE** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio.

Quadro 6 - Integralização em Bens e Direitos (Ativos)

Possibilidade	Não
---------------	-----

Quadro 7 - Remuneração Máxima dos Prestadores de Serviços

Tipo de Taxa	Taxa de Administração (% a.a.)	Mínimo mensal
(a) Taxa de Administração	0,18% a.a	R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)
	A Taxa de Administração corresponde a remuneração dos serviços de administração, tesouraria, custódia, escrituração e controladoria, conforme aplicável, prestados para a CLASSE. O percentual da Taxa de Administração poderá variar em função de faixas de valores do patrimônio líquido e será calculada sobre o patrimônio líquido da CLASSE de cotas	

	(base 252 dias), sendo apropriada diariamente, e paga mensalmente <i>pro rata temporis</i> . O valor mínimo mensal será reajustado anualmente pela variação positiva pelo índice IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo.	
(b) Taxa de Gestão	Taxa de Gestão (% a.a.)	Mínimo mensal
	1,50% a.a.	Não aplicável
	O percentual da Taxa de Gestão poderá variar em função de faixas de valores do patrimônio líquido e será calculada sobre o patrimônio líquido da CLASSE de cotas (base 252 dias), sendo apropriada diariamente, e paga mensalmente <i>pro rata temporis</i> . O valor mínimo mensal será reajustado anualmente pela variação positiva pelo índice IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo.	
(c) Taxa Máxima de Distribuição	Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160/22. Informa-se ainda que a cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, de acordo com recomendação da GESTORA, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.	
(d) Taxa Máxima Consultor Imobiliário	Taxa Máxima Consultor Imobiliário (% a.a.)	Mínimo mensal
	0,50%.a.a a ser deduzido da Taxa de Gestão	Não aplicável

	O percentual da Taxa de Consultoria poderá variar em função de faixas de valores do patrimônio líquido e será calculada sobre o patrimônio líquido da CLASSE de cotas (base 252 dias), sendo apropriada diariamente, e paga mensalmente <i>pro rata temporis</i> . O valor mínimo mensal será reajustado anualmente pela variação positiva pelo índice IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo.
(e) Taxa de Performance	20,00% (vinte por cento), sobre a valorização da CLASSE que, em cada semestre civil, exceder 100% (cento por cento) do valor positivo acumulado do IPCA + 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento). As informações adicionais referentes a taxa de performance estão dispostas no Anexo II a este regulamento.
(f) Período de Cobrança Taxa de Performance	Semestral
(g) Método de cobrança da Taxa de Performance	Passivo – com base no resultado de cada aplicação efetuada por cada cotista
(h) Benchmark	IPCA + 5,50%
(i) Observação Taxas	No caso de destituição e/ou renúncia da ADMINISTRADORA e/ou da GESTORA e/ou do Consultor Imobiliário: (a) os valores devidos relativos às suas respectivas remunerações, conforme aplicável, serão pagos <i>pro rata temporis</i> até a data de seus efetivos desligamentos e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; (b) conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo; e (c) o pagamento aos respectivos prestadores de serviços seguirá a ordem abaixo, sendo que: - Primeiro será pago o valor devido a ADMINISTRADORA; e - Após o pagamento do valor devido à ADMINISTRADORA será pago o valor devido ao Consultor Imobiliário, sendo que este valor será deduzido do valor devido a GESTORA;

	- Após o pagamento do valor devido ao Consultor Imobiliário, será pago o valor remanescente devido a GESTORA.
(j) Observação adicional Taxa de Performance	1. Cálculo da Taxa de Performance A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma: Valor Performance = 20% x (Vh – Va) Onde: Vh – valor patrimonial da cota do fundo em cada data de cálculo de Taxa de Performance, acrescida de todos as distribuições realizadas, tais como rendimentos e amortizações, desde o último cálculo de Taxa de Performance. Va – valor patrimonial da cota do fundo atualizada pelo Indexador desde o último cálculo da Taxa de Performance. Caso no período tenha ocorrido uma nova emissão de cotas, o valor Va, para essas cotas, será o valor de emissão das cotas na emissão, excluindo taxas de ingresso, atualizado pelo Indexador. Indexador – variação do IPCA/IBGE + 5,5% a.a.: (a) desde o encerramento da oferta até a data de apuração da performance; e (b) no caso de classes ou séries já existentes, desde a data de pagamento da última cobrança de taxa de performance, até a data de apuração da performance. 2. Forma de pagamento da Taxa de Performance 2.1. A Taxa de Performance será provisionada mensalmente e paga semestralmente, na razão de 75% (setenta e cinco por cento) do valor à GESTORA e 25% (vinte

	e cinco por cento) ao Consultor Imobiliário, nas datas descritas abaixo: (a) para o 1º (primeiro) semestre, encerrando-se no último Dia Útil de junho de cada ano, o pagamento ocorrerá a partir do 1º (primeiro) Dia Útil até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de julho do mesmo ano; e (b) para o 2º (segundo) semestre, encerrando-se no último Dia Útil de dezembro de cada ano, o pagamento ocorrerá a partir do 1º (primeiro) Dia Útil até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de janeiro do ano seguinte. 2.2. Tendo em vista que na Data de Apuração, será utilizada a variação mensal do IPCA acrescido de 5,5% a.a, <i>pro rata basis</i>, sendo o índice IPCA divulgado no mês anterior “m-1”, a Taxa de Performance não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas. 2.3. Para os fins do cálculo de atualização do Patrimônio Líquido base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de rendimentos/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo da Taxa Performance é o rendimento efetivamente distribuído <i>ex-performance</i>. 2.4. Para a Primeira Emissão de Cotas, a Taxa de Performance será devida somente a partir do encerramento da Oferta.
--	---

	2.5. Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à Primeira Emissão: (1) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas; e (2) a Taxa de Performance em cada Data de Apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (3) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o Patrimônio Líquido base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o Patrimônio Líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada. 2.6. A GESTORA e o Consultor Imobiliário poderão, isoladamente, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no item Erro! Fonte de referência não encontrada., acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance. 2.6.1. A Taxa de Performance deverá ser paga pelo Fundo à GESTORA e ao Consultor Imobiliário tão logo o Fundo tenha recursos suficientes para efetuar o pagamento. 2.7. Na hipótese de destituição e/ou substituição sem Justa Causa da GESTORA e/ ou do Consultor Imobiliário, ambos farão jus às suas respectivas parcelas da Taxa de Performance pro rata, que será equivalente à proporção da Taxa de Performance, caso o Fundo fosse liquidado com todos os seus Ativos alienados pelos seus respectivos preços justos de mercado, todos os passivos integralmente pagos e o caixa resultante integralmente pago aos Cotistas, apurado no Dia Útil imediatamente anterior à data de destituição ou substituição.
--	---

	2.8. Para fins do cálculo da Taxa de Performance <i>pro rata</i>, nos termos indicados no item 2.7. acima, deverá ser realizada, às expensas do Fundo, avaliação dos Ativos com data base no último Dia Útil anterior à data da destituição ou substituição da GESTORA e/ ou do Consultor Imobiliário sem Justa Causa, considerando o valor líquido que seria recebido pelo Fundo em eventual alienação dos seus Ativos. A avaliação acima referida deverá ser realizada por, no mínimo, duas empresas avaliadoras independentes, devendo uma ser indicada pela GESTORA e uma pela ADMINISTRADORA, sendo que o valor a ser utilizado será a média aritmética dos valores calculados por cada uma das empresas. Se os resultados das avaliações realizadas pelas empresas acima referidas diferirem em mais de 10% (dez por cento), considerando o cálculo do resultado maior como denominador e o menor como numerador, será contratada uma terceira empresa avaliadora, indicada pela GESTORA, e o valor a ser utilizado será a média aritmética das 3 (três) avaliações. 2.9. A Taxa de Performance <i>pro rata</i> deverá ser paga a GESTORA e/ ou do Consultor Imobiliário destituídos ou substituídos sem Justa Causa em até 90 (noventa) dias contados da validação dos laudos mencionados no item 2.8. acima, independentemente de qualquer performance e avaliação futura dos investimentos. Estes montantes deverão ser considerados despesas da Classe e pago, parcial ou integralmente, na medida em que a Classe apresentar disponibilidades, respeitado um prazo máximo de 90 (noventa) dias acima referido, não sendo em hipótese alguma passível de cancelamento.
(k) Taxa de Entrada	Não aplicável
(l) Taxa de Saída	Não aplicável
(m)	A Remuneração de todos os prestadores de serviços será provisionado diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido da CLASSE e pago mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.
(n)	

Quadro 8 - Regras de Pagamento dos Prestadores de Serviços

A soma das taxas a serem paga pela remuneração dos serviços prestados pela: **(I) ADMINISTRADORA; (II) GESTORA; e (III) Consultor Imobiliário**– não poderá ser superior à **2,18%a.a** considerando o patrimônio líquido da Classe, sendo observada a seguinte regra de preferência de pagamento:

- (i) Primeiro será pago para a **ADMINISTRADORA** que a remuneração que lhe é devida, sendo que a sua taxa, em conjunto com a taxa de devido a **GESTORA** não poderá superar o percentual de **2,18%a.a** considerando o patrimônio líquido calculado *pro rata temporis*; e
- (ii) Após o pagamento da remuneração que é devida à **ADMINISTRADORA** será pago o valor devido à **GESTORA**, que não poderão superar em conjunto com a remuneração da **ADMINISTRADORA** o percentual de **2,18%% a.a** considerando o patrimônio líquido calculado *pro rata temporis*, sendo a remuneração da **GESTORA** remanescente;
- (iii) Após os pagamentos das remunerações devidas à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, será pago o valor devido ao Consultor Imobiliário, no percentual máximo de 0,5% a.a. – deduzidos do percentual atribuído à **GESTORA**.

Regras de Pagamento da Taxa Mínima Mensal devida a ADMINISTRADORA Fiduciária:

Na hipótese da remuneração devida para a **ADMINISTRADORA**, inclusive a Taxa Mínima Mensal, ser superior a soma dos valores decorrentes da soma das taxas devidas à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, calculados sobre o Patrimônio Líquido da CLASSE, o excedente da remuneração da **ADMINISTRADORA** será descontado do valor devido à **GESTORA**, recebendo a **GESTORA** o valor residual e, eventuais valores faltantes serão pagos pela **GESTORA**, sendo que no mês em que tal situação for observada a **GESTORA** não receberá qualquer valor a ela devido.

Quadro 9 - Documentos Obrigatórios

Termo de Adesão e Ciência de Riscos	Sim
Regulamento e Anexo	Sim

Documento de Aceitação – Mercado Primário	Sim
--	-----

Quadro 10 - Tributação

- a. O disposto neste quadro foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor nesta data e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável ao cotista da **CLASSE** e à **CLASSE**. O tratamento tributário aqui descrito pode ser alterado a qualquer tempo, seja por meio da instituição de novos tributos, seja por meio da majoração de alíquotas vigentes.
- b. A tributação aplicável ao cotista, é a seguinte:
- I. As classes classificadas como imobiliário possuem tributação específica no que tange ao pagamento de rendimentos que serão tributados a alíquota única de 20% (vinte por cento).
 - II. São isentos os rendimentos de cotistas pessoa física de classe Imobiliária detentores de menos de 10% (dez por cento) das cotas da **CLASSE** em circulação, e desde que a **CLASSE** conte com no mínimo 100 (cem) cotistas, e a classe de cotas seja admitida à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, conforme disposto no art. 41 da Lei 14.754/23.
 - III. Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, a classe de cotas classificada como imobiliária que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da **CLASSE**.
- c. **Tributação perseguida:** A classe imobiliária sujeita-se à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).
- d. Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelas classes dos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sendo que a tal benefício:

- I. será concedido somente nos casos em que a **CLASSE** possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
- II. não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela **CLASSE** ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela **CLASSE**.
- III. não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela **CLASSE**, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela **CLASSE**.

A **ADMINISTRADORA** não detém controle sobre as características acima, de forma que, não há como garantir as referidas condições para fins de isenção tributária a cotistas pessoas físicas.

Em caso de alteração de legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar a **CLASSE**, os cotistas e/ou os ativos imobiliários, os cotistas se reunirão em Assembleia Especial para deliberar sobre eventuais alterações no Regulamento e neste Anexo, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger a **CLASSE** e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste item, a **ADMINISTRADORA** deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

Informações Adicionais

Observância de regras especiais para cotistas que sejam classificados como Entidades Fechadas de Previdência Complementar:	Não
Observância de regras especiais para cotistas que sejam classificados como Entidades Abertas de Previdência Complementar:	Não

Observância de regras especiais para cotistas que sejam como Regimes Próprios de Previdência Social:	Sim
A carteira de investimentos da CLASSE observará no que couber o previsto na Res. CMN 4.963/21, sendo certo que caberá aos Cotistas a responsabilidade pelo enquadramento de seus investimentos aos limites de concentração e diversificação estabelecidos na referida Resolução, considerando que o controle dos limites não é de responsabilidade da ADMINISTRADORA ou GESTORA .	

As aplicações realizadas na **CLASSE** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda no Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Quadro 11 - Política de Investimento

A política de investimentos da CLASSE tem como objetivo proporcionar retornos acima do benchmark para os cotistas, mediante a aplicação de recursos do seu Patrimônio Líquido em Ativos e Imóveis, observada a política de investimento da Classe.

Os Ativos da **CLASSE** consistem em:

- a. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- b. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissor registrado na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, exceto emitidos por companhias securitizadoras, nos termos da regulamentação aplicável;
- c. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, devendo estar enquadradas na Resolução CMN nº 4.693/21;
- d. Cotas de outros FII, sendo que o investimento em cotas de FIIs destinados ao público em geral está limitado a 100% do Patrimônio Líquido da CLASSE, devendo sua política de investimento estar enquadrado aos limites da Resolução nº CMN 4.963/21

- e. Cotas de outros FII, sendo que o investimento em cotas de FIIs destinados ao público qualificado está limitado a 20% do Patrimônio Líquido da **CLASSE**, devendo sua política de investimento estar enquadrado aos limites da Resolução CMN nº 4.963/21;
- f. Cotas de outros FII, sendo que o investimento em cotas de FIIs destinados ao público profissional está limitado a 5% do Patrimônio Líquido da **CLASSE**, devendo sua política de investimento estar enquadrado aos limites da Resolução CMN nº 4.963/21;

Certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulação em vigor e que não sejam de subsidiária de empresas securitizadoras;

- g. Letras hipotecárias;
- h. Letras de crédito imobiliário; e
- i. Letras imobiliárias garantidas.

A política de investimentos a ser adotada pela **ADMINISTRADORA** consistirá na aplicação de recursos da CLASSE primordialmente na aquisição de imóveis residenciais performados da categoria luxo e alto luxo, localizados em regiões com infraestrutura, demanda por estes ativos e valorização, para auferir renda através da locação ou ganho de capital através da venda desses ativos. Os investimentos nestes ativos podem ser realizados por através da aquisição de ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas a CLASSE, bem como cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”) (“Ativos Imobiliários”), observados os enquadramentos previstos neste Regulamento e neste Anexo.

A parcela do patrimônio da **CLASSE** que não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários ou Outros Ativos poderá ser investida, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em (“Ativos Financeiros de Liquidez”):

- a. títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do FUNDO e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha, segundo critério do **ADMINISTRADORA**;

- b. moeda corrente nacional;
- c. operações compromissadas com lastro nos ativos indicados na alínea “a” acima;
- d. cotas de fundos de investimento renda fixa, com liquidez diária e investimento preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e
- e. outros Ativos Financeiros de Liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da **CLASSE**, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM 175/22, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

É vedada a realização pela **CLASSE** de operações com:

- (i) derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da **CLASSE**;
- (ii) Títulos ou outros ativos financeiros, nos quais o ente federativo figure como emissor, devedor ou preste fiança, aval, aceite ou coobrigação sob qualquer outra forma;
- (iii) Títulos e valores mobiliários emitidos por Securitizadoras;
- (iv) Aquisição de cotas de fundo de investimento em direitos creditórios não padronizados;
- (v) Modalidades operacionais ou negociar com duplicatas, títulos de crédito ou outros ativos;
- (vi) Empréstimos de qualquer natureza;
- (vii) Certificados de operações estruturadas (COE).

Caso a **CLASSE** invista preponderantemente em valores mobiliários, a carteira da **CLASSE** passará a observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação vigente, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas ainda as exceções previstas na regulamentação vigente.

A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da **CLASSE**, desde que em observância a este Anexo e à legislação aplicável e considerando a orientação da **GESTORA**:

- a. Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio da **CLASSE**; e
- b. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio da **CLASSE**, incluindo-se ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas à **CLASSE**, bem como cotas de outros FII, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas.

Em caso de aquisição de imóveis, estes deverão estar devidamente registrados junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente e, em caso de aquisição de ações ou quotas de sociedades, estas deverão estar devidamente registradas perante a Junta Comercial competente.

O Imóvel, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela **CLASSE** devem ser objeto de prévia avaliação pela **ADMINISTRADORA** ou por terceiro independente, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22, observados os requisitos constantes Suplemento H da Resolução CVM 175/22.

O objeto fundamental da **CLASSE** e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial, observadas as regras estabelecidas no Regulamento e neste Anexo.

Ressalta-se ainda que a Classe Única poderá investir em Cotas de FII que sejam geridos e/ou administrados pela **ADMINISTRADORA** e ou **GESTORA** e ou Consultor Imobiliário, até o limite máximo de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe Única. Ficam excluídos desse cômputo os FII cuja gestão tenha sido transferida para a Gestora, independentemente da data de implementação da transferência.

Derivativos	
Proteção da Carteira (Hedge)	Sim
Posicionamento	Não
Alavancagem	Não
Limite máximo de Derivativos (em % do PL)	100%

Quadro 12 - Preferência de alocação dos recursos para cumprimento das obrigações da CLASSE

O objetivo da **CLASSE** é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento imobiliários, na forma prevista no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22 através de aquisição ativos permitidos pela Política de Investimento definida no **Quadro 11 – Política de Investimento**.

Diariamente, a partir da data da Primeira Emissão de cotas e até a liquidação integral das Obrigações da **CLASSE**, a **ADMINISTRADORA** se obriga a utilizar os recursos disponíveis para atender às exigibilidades do Fundo e desta **CLASSE**, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- a) pagamento dos Encargos do Fundo e desta **CLASSE**;
- b) provisionamento de recursos equivalentes ao montante estimado dos Encargos do Fundo e desta **CLASSE** a serem incorridos no mês calendário imediatamente subsequente ao mês calendário em que for efetuado o respectivo provisionamento;
- c) provisionamento de recursos, nas hipóteses de liquidação e extinção desta **CLASSE**, para pagamento das despesas relacionadas à liquidação e extinção desta **CLASSE**, e em valores compatíveis com o montante destas despesas, se estas se fizerem necessárias, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Quadro 13 - Obrigações adicionais da ADMINISTRADORA e GESTORA

Em acréscimo às obrigações previstas no Regulamento, incluem-se entre as obrigações da **ADMINISTRADORA**:

- I. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimento;
- II. exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93 e Resolução CVM nº 175/22;
- III. abrir e movimentar contas bancárias;
- IV. representar a Classe em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM nº 175/22, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- V. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da **CLASSE**, podendo adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, sem prejuízo dos poderes atribuídos à **GESTORA**, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos que sejam ativos financeiros e dos Ativos Financeiros de Liquidez, de acordo com a política de investimento prevista no presente Anexo;
- VI. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, conforme recomendação da **GESTORA**;
- VII. controlar, supervisionar e fiscalizar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, bem como, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento de eventuais obras que venham ser realizada nos Imóveis, bem como e dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe.
- VIII. cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- IX. observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- X. constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser deliberado pela **GESTORA**;

- XI. adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.
- XII. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - a. não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
 - b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
 - c. não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d. não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
 - e. não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela **CLASSE**, observado, para tanto, o Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN.
- XIII. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a. a documentação relativa aos imóveis e às operações da **CLASSE**;
 - b. os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº. 175/22, quando for o caso;
- XIV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à **CLASSE**;

- XV. 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
- XVI. fiscalizar o andamento de eventuais obras que venham ser realizada nos Imóveis, bem como dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da **CLASSE**.

Em acréscimo às obrigações previstas no Regulamento, incluem-se entre as obrigações da **GESTORA**:

- I. A gestão da carteira do Fundo será realizada pela **GESTORA**, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, bem como auxílio e recomendação à **ADMINISTRADORA** no tocante aos Imóveis que venham a integrar e que integram a carteira do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.
- II. A **GESTORA** detém amplos poderes para adquirir os ativos listados na Política de Investimento em nome da Classe, exceto Imóveis, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor.
- III. A **GESTORA** será responsável ainda por selecionar e indicar Imóveis para aquisição pelo Fundo.
- IV. diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- V. adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- VI. praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, exceto Imóveis, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- VII. auxiliar a **ADMINISTRADORA** na estratégia de investimento e desinvestimento em ativos que sejam Imóveis;
- VIII. recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis;

- IX. gerir individualmente a carteira dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento, exceto com relação aos Imóveis, em que as atribuições da **GESTORA** serão limitadas à recomendação à **ADMINISTRADORA** a respeito do investimento ou desinvestimento;
- X. excetuado em relação aos Imóveis, identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar e aprovar a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia, apenas dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, salvo nas hipóteses de conflito de interesses nos termos do art. 31 e Inciso IV do caput do art. 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22 excluindo;
- XI. monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- XII. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento;
- XIII. monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- XIV. monitorar o mercado brasileiro dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez;
- XV. deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas;
- XVI. selecionar Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o quanto estabelecido nesse Regulamento;
- XVII. negociar e sugerir a contratação, em nome do Fundo, os ativos e os intermediários para realizar operações, representando o Fundo, para todos os fins de direito, para essa finalidade;
- XVIII. negociar e sugerir a contratação, em nome do Fundo, terceiros para a prestação de serviços de assessoria e consultoria relacionados diretamente com o investimento ou o desinvestimento nos Ativos, observado o estabelecido neste Regulamento;
- XIX. conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos e em Ativos Financeiros de Liquidez, excetuados quanto aos Imóveis e optar (1) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (2) de

comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

- XX. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos do Fundo, conforme política de voto;
- XXI. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de **GESTORA**;
- XXII. quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** que submeta à Assembleia proposta de desdobramento das Cotas; e
- XXIII. deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22. Quaisquer condições diversas das estabelecidas neste Regulamento dependerão de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

Quadro 14 - Vedações adicionais da CLASSE

Em acréscimo às vedações previstas no Capítulo IX do regulamento, a **CLASSE** conta com as seguintes vedações adicionais:

- I. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- II. aplicar no exterior recursos captados no País;
- III. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175/22, realizar operações da **CLASSE** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - a. a **CLASSE** e a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** ou consultor especializado;
 - b. a **CLASSE** e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da **CLASSE**;
 - c. a **CLASSE** e o representante de cotistas; e
 - d. a **CLASSE** e o empreendedor.

- IV. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da **CLASSE**, exceto para garantir obrigações assumidas pela **CLASSE**, observado, para tanto, o Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN;
- V. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Política de Investimento da **CLASSE**, e/ou que não observem o disposto no Anexo Normativo III da Resolução CVM nº. 175/22;
- VI. 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
- VII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

A vedação prevista no inciso IV do *caput* não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituído ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da **CLASSE**, poderá a **GESTORA**, em nome da **CLASSE**, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da **CLASSE**, bem como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da **CLASSE** para garantir obrigações por ela assumidas.

A **CLASSE** 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.

Quadro 15 - Encargos adicionais da CLASSE

Em adição aos Encargos constantes do Capítulo III do Regulamento, a **CLASSE**, pode contar com os seguintes encargos:

- a) taxa de performance, se houver;

- b) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
 - c) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;
 - d) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
 - e) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
 - f) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da **CLASSE**; e
 - g) honorários e despesas relacionadas às atividades de Representante dos cotistas;
 - h) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades:
 - i) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
 - j) formador de mercado para as Cotas.
- a. Configuram-se, ainda, encargos do Fundo as seguintes despesas:

- honorários advocatícios ou técnicos, despesas e custos com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, *tenant allowance*, revitalização, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do Fundo – sejam eles através de reembolso após a efetiva aquisição do Ativo pelo Fundo, seja através do pagamento direto.

Nos termos da regulamentação vigente, entende-se por custo com a aquisição dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo o preço de aquisição acrescido de todos os gastos da transação diretamente ou indiretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do Ativo

Imobiliário, corretagens, honorários advocatícios e de despachantes, despesas com consultores técnicos especializados em diligências imobiliárias, assim como aqueles custos relacionados à construção e/ou à regularização do Ativo Imobiliário como uma condição precedente para sua aquisição, caso aplicável.

As despesas indicadas neste Capítulo incorridas pela **GESTORA** anteriormente à constituição ou ao registro do Fundo perante a CVM e B3, incluindo, mas não se limitando, às despesas decorrentes do registro da primeira oferta pública de Cotas, serão passíveis de reembolso pelo Fundo, e serão passíveis de nota explicativa e de auditoria no momento em que forem elaboradas as demonstrações financeiras do primeiro exercício fiscal do Fundo. O prazo máximo para o reembolso de tais despesas será de 12 (doze) meses a contar da primeira integralização.

Qualquer despesa não prevista nos itens acima como um encargo do Fundo ou da Classe deverá correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

Caso haja contratação dos seguintes serviços, os respectivos custos devem ser arcados pelo **ADMINISTRADORA**: (a) departamento técnico para análise e acompanhamento de projetos, (b) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos, e (c) escrituração de cotas. Nesses casos, a contratação deve ocorrer de acordo com o disposto nos artigos 83 e 85 da parte geral da Resolução CVM 175/22

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

Ressalte-se que todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo, sejam através de reembolso dos valores adiantados pela **GESTORA** previamente à Oferta, sejam diretamente quitados pelo Fundo.

Formador de Mercado

Caso a **ADMINISTRADORA** 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 de cotistas.

É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** o exercício da função de formador de mercado para as cotas da **CLASSE**.

Quadro 16 - Assembleia de cotistas – Itens Adicionais FII

Direito de Voto dos cotistas.

As cotas conferem aos seus titulares o direito de votar nas Assembleias com referência a toda e qualquer matéria objeto de deliberação, sendo que cada cota legitimará o seu titular a participar com 1 (um) voto.

Matérias adicionais de competência privativa da Assembleia Especial de cotistas.

Compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

Matéria Sujeita à Aprovação	Quóruns Gerais	Quóruns especial de aprovação, em primeira ou segunda convocação (cumulativo com o quórum geral de aprovação)
(i) demonstrações financeiras apresentadas pela ADMINISTRADORA ;	Maioria das cotas presentes	Não aplicável
(ii) a substituição da GESTORA ;	Maioria das cotas presentes e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe (“Quórum Específico”)	Maioria das cotas de cada Subclasse, quando o Fundo apresentar subclasse
(iii) a substituição da ADMINISTRADORA ;	Maioria das cotas presentes e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no	Maioria das cotas de cada Subclasse, quando o Fundo apresentar subclasse

	mínimo metade das Cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) Cotistas (“Quórum Qualificado”)	
(iv) com exceção à utilização do Capital Autorizado, conforme definido neste Anexo, a emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas;	Maioria das cotas presentes	Não aplicável
(v) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO ou da Classe;	Quórum Qualificado	Maioria das cotas de cada Subclasse, quando o Fundo apresentar subclasse
(vi) a alteração do Regulamento e Anexo ressalvado o disposto no Parágrafo 10º do artigo 12 da Parte Geral do Regulamento;		Maioria das cotas de cada Subclasse, quando o Fundo apresentar subclasse
(vii) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos da legislação em vigor;	Maioria das cotas presentes	Não aplicável
(viii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;	Maioria das cotas presentes	Não aplicável
(ix) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;	Maioria das cotas presentes	Maioria das cotas de cada Subclasse, quando o Fundo

		apresentar subclasse
(x) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;	Quórum Qualificado	Não aplicável
(xi) eleição e destituição de representante dos cotistas da Classe de que trata o art. 20 Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175/22, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;	Maioria das cotas presentes	Não aplicável
(xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175/22;	Quórum Qualificado	Maioria das cotas
(xiii) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração, à taxa de gestão e à taxa de performance;		
(xiv) alteração do Benchmark;	Maioria das cotas presentes	Maioria das cotas

Quadro 17 - Representante dos cotistas

A Assembleia de cotistas pode, a qualquer momento, até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da **CLASSE**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas. A Assembleia de cotistas que eleger o(s) primeiro(s) representante(s) dos cotistas da **CLASSE** deverá estabelecer o número máximo de representantes dos cotistas que contarão com mandato unificado a se encerrar na próxima Assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da **CLASSE**, permitida a reeleição.

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

- a) 3% (três por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a **CLASSE** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- b) 5% (cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a **CLASSE** tiver até 100 (cem) cotistas.

A função de representante dos cotistas é indelegável.

Salvo disposição contrária neste Regulamento, o representante de Cotistas deve ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

Quem pode ser representante dos cotistas

Somente pode exercer as funções de representantes dos cotistas da **CLASSE**, pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- a) ser cotista desta **CLASSE**;
- b) não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** e/ou **GESTORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA** e/ou **GESTORA**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- c) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que seja objeto de investimento por esta **CLASSE**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

- d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- e) não estar em conflito de interesses com a **CLASSE**; e
- f) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Compete ao representante de cotistas já eleito pela **CLASSE** informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Competência do representante dos cotistas

Compete aos Representantes de cotistas exclusivamente:

- a. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- b. emitir formalmente opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia Geral relativas à: (i) emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos e nos limites previstos na regulamentação vigente; e (ii) transformação, incorporação, fusão ou cisão da **CLASSE**;
- c. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da **CLASSE**, à Assembleia de cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis a **CLASSE**;
- d. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da **CLASSE**;
- e. examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- f. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (i) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (ii) indicação da quantidade de cotas de emissão

desta **CLASSE** detida por cada um dos representantes de cotistas; (iii) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (iv) opinião sobre as demonstrações contábeis e sobre o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da RCVM 175 ("Informe Anual"), ambos desta **CLASSE**, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia; e

g. exercer essas atribuições durante a liquidação desta **CLASSE**.

Deveres representante dos cotistas

Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias de cotistas da **CLASSE** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas, sem prejuízo, os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia de cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Os representantes dos cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação a esta **CLASSE** e aos cotistas além de exercer suas funções no exclusivo interesse desta **CLASSE**.

Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** e/ou à **GESTORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas da **CLASSE** de cotas do Fundo deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações contábeis, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos do Regulamento, deste Anexo e da regulamentação aplicável.

Deveres ADMINISTRADORA para com os representantes dos cotistas

A **ADMINISTRADORA** é obrigada a, por meio de comunicação por escrito, colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário constante do Suplemento K da RCVM 175 ("Informe Anual").

A **ADMINISTRADORA** deve prestar esclarecimentos ou informações, desde que relativas à função fiscalizadora do Representante dos cotistas.

Quadro 18 - Conflito de Interesse e Pessoas Ligadas

Aprovação prévia em Assembleia Especial de cotistas

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a **CLASSE** de cotas e a **ADMINISTRADORA, GESTORA, Consultor Imobiliário e/ou consultor especializado**, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas.

Exemplos de conflito de interesse

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

- a. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA, GESTORA, consultor especializado, cotista com participação superior a 10% do patrimônio líquido, de empreendedor ligada a ADMINISTRADORA, GESTORA ou ao consultor especializado, ou de pessoas a elas ligadas;**
- b. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA, GESTORA, consultor especializado, cotista com participação superior a 10% do patrimônio líquido ou pessoas a elas ligadas;**
- c. a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA ou GESTORA, de consultor especializado, de cotista com participação superior a 10% do patrimônio líquido, ou ainda, de empreendedor ligada a ADMINISTRADORA, GESTORA ou ao consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;**
- d. a contratação, pela **CLASSE**, de pessoas ligadas a **ADMINISTRADORA ou GESTORA** para prestação dos serviços de: (i) distribuição primária de cotas; (ii) consultor imobiliário; (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da **CLASSE**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos financeiros

selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (iv) formador de mercado; sem prévia aprovação em Assembleia Especial de cotistas; e

- e. a aquisição, pela **CLASSE**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para manutenção das necessidades de liquidez desta **CLASSE**.

Pessoas Ligadas

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**, **GESTORA** ou Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- c. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens “a” e “b” acima.

Exceção ao conflito de interesse

Não configura situação de conflito de interesse a aquisição, pela **CLASSE**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** ou ao Consultor Imobiliário.

Quadro 19 - Forma de Comunicação Válida

A **ADMINISTRADORA** utilizará como forma de comunicação válida com os cotistas o envio de comunicação eletrônica direcionada para o e-mail cadastrado pelo cotista quando do seu cadastro junto **ADMINISTRADORA**.

- a. Nas situações em que se faça necessário “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” por parte dos cotistas, seja por força da regulamentação em vigor e/ou do Regulamento, deste Anexo e dos Apêndices, se houver, a referida coleta poderá se materializar, a depender do caso e à critério da **ADMINISTRADORA**: (a) por meio eletrônico, incluindo (a.i) correio eletrônico, (a.ii) documentos assinados com a

utilização de certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil ("ICP"), e/ou (a.iii) documentos assinados de forma eletrônica, inclusive através de certificados que não sejam emitidos pela ICP, observado o disposto no artigo 10, §2º da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001; ou (b) por meio físico, desde que devidamente assinado pelo cotista e/ou seu representante legalmente constituído.

- b. Toda manifestação dos cotistas deve ser armazenada pela **ADMINISTRADORA**.
- c. Caso o cotista não tenha comunicado a **ADMINISTRADORA** a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a **ADMINISTRADORA** fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas no Regulamento, neste Anexo e na Resolução CVM nº 175/22, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.
- d. A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, 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 (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.
- e. As informações periódicas e eventuais do Fundo e/ou da **CLASSE** devem ser divulgadas na página do Fundo, da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, conforme previsto no Regulamento, na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, assim como mantidas disponíveis para os cotistas.
- f. A **ADMINISTRADORA** deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item "e" acima, enviar as informações referidas neste quadro à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de sistema de envio de documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.
- g. Como regra, todas as informações ou documentos serão disponibilizados aos cotistas, pela **ADMINISTRADORA**, por meio de correspondência eletrônica. Nas hipóteses em que solicitado pelo cotista, poderá ser mantido o meio físico para envio de documentos,

conforme endereço do cotista informado em seu respectivo cadastro, sendo que, nesta situação, o cotista solicitante deverá arcar com as correspondentes despesas.

- h. A ADMINISTRADORA** deve divulgar as seguintes informações periódicas:
- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM n.º 175/22;
 - II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM n.º 175/22;
 - III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a. as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
 - b. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
 - IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
 - V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e
 - VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.
- i. A ADMINISTRADORA** deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a **CLASSE**:
- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
 - II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Especial;
 - III. fatos relevantes;

- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela **CLASSE**, nos termos do artigo 40, § 3º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175/22 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Suplemento H da Resolução CVM n.º 175/22 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia da **CLASSE**.
 - V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Especial Extraordinária; e
 - VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175/22.
- j. 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 as cotas.
- k. A **ADMINISTRADORA** é obrigada a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da **CLASSE** ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente à **ADMINISTRADORA** sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.
- l. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da **CLASSE** ou aos ativos da carteira deve ser: (I) comunicado a todos os cotistas da **CLASSE** afetada; (II) informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso; (III) divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e (IV) mantido nas páginas dos prestadores de serviços essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores. São exemplos de fatos potencialmente relevantes: (i) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à **CLASSE** ou aos cotista; (ii) contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço; (iii) contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no regulamento; (iv) mudança na classificação de risco atribuída à classe ou subclasse de cotas; (v) alteração de prestador de serviço essencial; (vi) fusão, incorporação, cisão ou transformação da classe de cotas; (vii) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas; (viii) cancelamento da admissão das cotas à negociação em mercado organizado; (ix) emissão de cotas da

CLASSE; (x) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe; (xi) 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; (xii) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; (xiii) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e (xiv) a venda ou locação dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

Quadro 20 - Liquidação Antecipada da CLASSE

Ocorrerá a liquidação antecipada desta CLASSE nas seguintes situações:

- a. Se a **CLASSE** mantiver Patrimônio Líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, e não seja incorporado por outra **CLASSE**.
- b. Por deliberação de Assembleia Especial.

Na hipótese de liquidação da Classe, a partilha de seus ativos será realizada através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

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

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.

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

Nos termos do parágrafo acima, na hipótese da **ADMINISTRADORA** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira da Classe, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira da Classe serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada

condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a **ADMINISTRADORA** estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

No caso de constituição do condomínio referido acima, a **ADMINISTRADORA** deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** 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 item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil.

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

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

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

A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados, em moeda corrente nacional, após a alienação da totalidade dos Ativos, dos Ativos Financeiros de Liquidez e Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

A **ADMINISTRADORA** deverá convocar a Assembleia para deliberar sobre os procedimentos de dação em pagamento dos Ativos do Fundo.

Quadro 21 - Fatores de Risco

Não obstante os cuidados a serem empregados pela **CLASSE** na implantação da política de investimentos descrita neste Anexo, os investimentos da **CLASSE**, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, não podendo a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA**, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos imóveis integrantes da carteira da **CLASSE** ou por eventuais prejuízos impostos aos cotistas da **CLASSE**.

Os ativos da carteira e os cotistas da **CLASSE** estão sujeitos a diversos fatores de riscos, os quais se encontram detalhados, de forma não exaustiva, a seguir:

- I. **Risco de Mercado:** os valores dos ativos financeiros que integram a carteira desta **CLASSE** e/ou das classes dos fundos investidos pode variar em função de oscilações nas taxas de juros, taxas de câmbio, preços e cotações de mercado, bem como em razão de quaisquer alterações nas condições econômicas e/ou políticas, nacionais ou internacionais. Tais fatos podem afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira desta **CLASSE** e/ou dos fundos investidos, resultando, inclusive, na depreciação do valor da cota desta **CLASSE** e, conseqüentemente, em perdas patrimoniais ao cotista;
- II. **Risco de Crédito:** o inadimplemento (não pagamento) ou atraso no pagamento de juros ou principal pelos emissores dos ativos integrantes da carteira desta **CLASSE** e/ou dos fundos investidos ou pelas contrapartes das operações desta **CLASSE**, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial de tais emissores e/ou contrapartes, pode ocasionar a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras desta **CLASSE** e ao seu cotista. Adicionalmente, pode haver custos adicionais nas hipóteses em que a **CLASSE** tente recuperar seus créditos por meio de ações judiciais, acordos extrajudiciais ou outros. Esta **CLASSE** está sujeita a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido nos casos dos eventos ora indicados;

- III. **Risco de Liquidez:** Os ativos componentes da carteira da **CLASSE** poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a **CLASSE** é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o cotista interessado em alienar suas cotas somente poderá negociá-las em mercados de balcão ou bolsa de valores em que as cotas sejam admitidas para negociação. O cotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.
- IV. **Risco relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios:** Esta **CLASSE** de cotas está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam 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 desta Classe de cotas. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a Comissão de Valores Mobiliários e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade desta **CLASSE**.
- V. **Risco das contingências ambientais:** Por se tratar de investimento em Imóveis e direitos reais sobre Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para esta **CLASSE** de cotas.
- VI. **Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário:** O valor das cotas e o preço dos ativos que compõem a carteira da **CLASSE** sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas, nacionais e internacionais, e por fatores exógenos diversos, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma

relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda, mudanças legislativas, interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias e alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia, como o mercado imobiliário. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos ativos que compõem a carteira da **CLASSE** e dos valores recebidos em decorrência da exploração de eventuais imóveis, afetando os ativos adquiridos pela **CLASSE**, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos da **CLASSE** podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo causar perdas aos cotistas. Não será devido pela **CLASSE** ou por qualquer pessoa, incluindo a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** e suas Partes Relacionadas, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

- VII. Risco de Concentração:** a concentração de investimentos desta **CLASSE** e/ou pelas classes dos fundos investidos em determinado(s) emissor(es) ou um mesmo ativo financeiro, ou Ativo Imobiliários pode potencializar a exposição da carteira aos riscos mencionados nos subitens anteriores. De acordo com a política de investimento desta **CLASSE**, esta poderá estar exposta a significativa concentração em poucos ativos financeiros ou até em um mesmo ativo financeiro (incluindo cota de fundo de investimento);
- VIII. Risco da Desconsideração da Responsabilidade Limitada pelo Poder Judiciário:** A legislação vigente trouxe para a indústria de fundos de investimentos a possibilidade de existência de classes de cotas com responsabilidade limitada ao valor das cotas. Como se trata de um instituto novo para a indústria de fundos, caso haja alguma disputa judicial, não há como garantir que a responsabilidade limitada do cotista será respeitada;
- IX. Risco Decorrente da Precificação dos Ativos Financeiros:** A precificação dos ativos financeiros integrantes da carteira desta **CLASSE** e/ou das classes de fundos investidos é realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações nos valores dos ativos financeiros integrantes da carteira desta **CLASSE** e/ou das classes de fundos investidos, resultando em aumento ou redução no valor das cotas desta **CLASSE**.

- X. Risco Relacionado ao Tratamento Fiscal da Classe do Fundo:** Embora as regras tributárias aplicáveis às classes dos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do respectivo diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando a **CLASSE** ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Instituição Administradora quanto ao não enquadramento da **CLASSE** como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela **CLASSE**. Nessas hipóteses, a **CLASSE** passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. Por fim, há a possibilidade de a **CLASSE** não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) não ter cotista que seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela **CLASSE** ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela **CLASSE**; e (iii) as cotas da **CLASSE** deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os cotistas que sejam pessoas físicas.
- XI. Risco Regulatório:** As eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis a esta **CLASSE**, e/ou aos fundos investidos e/ou ao cotista, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores (PREVIC, SUSEP, Ministério da Seguridade Social, dentre outros), incluindo, mas não se limitando, àquelas referentes a tributos e às regras e condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao Fundo, à esta **CLASSE** e/ou aos fundos investidos, como, por exemplo, eventual impacto no preço dos ativos financeiros e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pela **CLASSE**, bem como a necessidade da **CLASSE** se desfazer de ativos que de outra forma permaneceriam em sua carteira.

- XII. Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor:** O empreendedor, construtor ou incorporador de bens desta **CLASSE** podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras, bem como de interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra qualificada para a prestação dos serviços, mudanças na oferta e procura de empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados desta **CLASSE**.
- XIII. Risco de reclamações de terceiros:** Na qualidade de proprietária de Ativos Imobiliários e no âmbito de suas atividades, a **CLASSE** poderá responder a processos administrativos ou judiciais, inclusive no que tange à responsabilidade civil pelos danos causados a terceiros em razão de eventuais vícios nos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente das cotas.
- XIV. Risco de Desapropriação:** De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira desta **CLASSE** poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado desta **CLASSE**.
- XV. Riscos do Setor Imobiliário:** Esta **CLASSE** está sujeita aos seguintes riscos relacionados ao Setor imobiliário: (i) longo período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, desvalorizações do estoque de terrenos e mudanças demográficas; (ii) custos operacionais, que podem exceder a estimativa original; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; (v)

eventual dificuldade na aquisição de terrenos e eventuais questionamentos ambientais e fundiários; (vi) desapropriação dos terrenos adquiridos pelo Poder Público ou realização de obras públicas que prejudiquem o seu uso ou acesso.

- XVI. Riscos de Despesas Extraordinárias:** A **CLASSE** está sujeita aos riscos de incidência de despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis e que possam afetar a rentabilidade da **CLASSE**, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis.
- XVII. Risco de Sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis os recursos obtidos pela eventual cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada e a abrangência dos termos da apólice, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais da apólice.
- XVIII. Risco de Diluição da Participação do cotista:** A **CLASSE** poderá captar recursos adicionais através de novas emissões de cotas por necessidade de capital, ocasião em que os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas;
- XIX. Risco de Descontinuidade:** A Assembleia de cotistas poderá deliberar a liquidação antecipada da **CLASSE** e/ou do Fundo, situação em que os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir na **CLASSE** ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada por esta **CLASSE**. A **CLASSE**, o Fundo, a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA** não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação da **CLASSE**; e
- XX. Outros Riscos Exógenos ao Controle da ADMINISTRADORA:** a **CLASSE** também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da **ADMINISTRADORA**, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos integrantes da carteira desta **CLASSE**, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos desta **CLASSE** e o valor de suas cotas.

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

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

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

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

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

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

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

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

No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a **ADMINISTRADORA** fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

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

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

Quadro 22 - Responsabilidade da ADMINISTRADORA

A **ADMINISTRADORA** não poderá, em hipótese alguma, ser responsabilizada por qualquer resultado negativo na rentabilidade desta **CLASSE** e das classes de fundos investidos, depreciação dos ativos financeiros da carteira desta **CLASSE** e/ou classes dos fundos investidos, descumprimento dos limites legais estabelecidos nos regulamentos dos fundos investidos (exceto no caso de fundos investidos administrados e geridos pela **ADMINISTRADORA**), por eventuais prejuízos em caso de liquidação desta **CLASSE** e/ou dos fundos investidos ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** responsável tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

Quadro 23 – Política do Exercício do Direito de Voto da GESTORA

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

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

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

A **GESTORA** exercerá o voto, sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a **GESTORA** tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

A política de exercício de voto utilizada pela **GESTORA** pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://nestam.com.br>.

A **GESTORA** DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA **GESTORA** EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

SUPLEMENTO A – MODELO DE APÊNDICE DAS COTAS

Este suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Nest Eagle Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.

“APÊNDICE DAS COTAS DA SÉRIE ÚNICA DA [•]^a ([•]) EMISSÃO DO NEST EAGLE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

As cotas da série única da [•]^a ([•]) emissão do *Nest Eagle Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada* (“**Fundo**” e “**Cotas da [•]^a Série**”, respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo (“**Regulamento**”):

- (a) data de emissão: data em que ocorrer a 1^a (primeira) integralização das Cotas da [•]^a Série (“**Data da 1^a Integralização**”);
- (b) quantidade inicial: [•] ([•]) Cotas da [•]^a Série;
- (c) valor unitário: R\$[•] ([•] reais);
- (d) volume total: R\$[•] ([•] reais);
- (e) forma de colocação: [•];
- (f) coordenador líder da oferta: [•];
- (g) possibilidade de distribuição parcial: será permitida a distribuição parcial das Cotas da [•]^a Série, desde que haja a colocação da quantidade mínima de R\$ [-] ([--] de reais), com o cancelamento do saldo de Cotas da [•]^a Série não colocado;
- (h) lote adicional: [não há // a quantidade inicial de Cotas da [•]^a Série poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até [•] ([•]) Cotas da [•]^a Série];

- (i) público-alvo da oferta: [•];
- (j) aplicação mínima: [não há // R\$[•] ([•] reais)];
- (k) período de distribuição: [nos termos da Resolução CVM nº 160/22 // [prazo]];
- (l) forma de integralização: [à vista, no ato de subscrição // de acordo com o cronograma de integralização definido no boletim de subscrição das Cotas da [•]^a Série // mediante chamadas de capital realizadas pela **GESTORA**, conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição das Cotas da [•]^a Série];
- (m) [Índice Referencial: [•]% ([•] por cento) do [índice], acrescido de uma sobretaxa (spread) de [[•]% ([•] por cento) ao ano // até [•]% ([•] por cento) ao ano, a ser definida por meio de procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da oferta das Cotas da [•]^a Série];]
- (n) período de carência para pagamento da remuneração: [não há // [•] ([•]) meses a contar da Data da 1^a Integralização];
- (o) cronograma de pagamento da remuneração: a partir do 1^o (primeiro) mês após o término do período de carência para pagamento da remuneração das Cotas da [•]^a Série, [periodicidade];

Belo Horizonte, Minas Gerais, [data].

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

**NEST INTERNATIONAL ADMINISTRADORA DE CARTEIRA DE VALORES
MOBILIARIOS LTDA.**