REGULAMENTO DO

QUARTA VIA REAL ASSETS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 63.393.767/0001-48

São Paulo, 15 de abril de 2026

TÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

Administradora:	significa a MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 18º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.063.256/0001-27, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 13.091, de 24 de junho de 2013 ("Administradora")
Agência Classificadora de Risco	é cada agência classificadora de risco contratada pelo Fundo para a classificação de risco das Cotas de cada Classe e/ou Série, conforme o caso;
Agente Escriturador:	A Administradora, a qual se encontra devidamente habilitado pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas, ou seu sucessor a qualquer título.
Anexos:	Os anexos a este regulamento;
Arquivo remessa:	relação dos Direitos Creditórios a serem cedidos ao fundo arquivo eletrônico com formato CNAB, com todos os respectivos campos preenchidos, conforme layout do Custodiante, o qual conterá, ao menos: (i) o nome ou razão social das Cedentes e do Devedor; (ii) o CNPJ ou CPF, conforme o caso, das Cedentes e do Devedor; (iii) o valor de face do Direito Creditório; (iv) o Preço de Aquisição; (v) a data final de vencimento do Direito Creditório; e (vi) o número da nota fiscal eletrônica relativa ao Direito Creditório, se houver;
Assembleia Geral:	significa a Assembleia Geral de Cotistas, ordinária e extraordinária, realizada nos termos do Capítulo XIX;
Ativos Financeiros:	Significam os bens, ativos, direitos e investimentos financeiros, distintos dos Ativos Imobiliários previstos no art. 40 do Anexo III da RCVM 175, que compõem o Patrimônio Líquido, representados por (i) moeda corrente nacional; (ii) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (iii) cotas de fundo de investimento de renda fixa ou de fundo de investimento referenciado à Taxa DI, com liquidez diária; e (iv) certificados de depósito bancário – CDB, emitidos pelas Instituições Autorizadas;

Auditor Independente:	é a empresa de auditoria independente contratada pela Administradora, nos termos deste Regulamento, ou sua sucessora a qualquer título, encarregada da revisão das demonstrações financeiras, das contas do Fundo e da análise de sua situação e da atuação da Administradora;
B3:	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão;
BACEN:	significa o Banco Central do Brasil;
Banco Cobrador:	instituição financeira contratada pelo Fundo para a prestação de serviços de emissão de boletos bancários, tendo o Fundo por beneficiário, para pagamento e liquidação dos Diretos Creditórios;
Boletim de Subscrição:	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
CNPJ/MF:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda
Código ANBIMA:	Código de Administração de Recursos de Terceiros publicado pela ANBIMA.
Consultoria Especializada:	A **PHARUS HUB DIGITAL LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Salvador e Estado da Bahia, na Av. Luis Viana Filho, 13.223, Edf. Hangar Busines Parg Hangar, bloco 1 sala 125, Bairro de São Cristóvão, CEP 41.500-300, inscrita no CNPJ sob o nº 47.823.476/0001-96, contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de consultoria especializada, nos termos dispostos neste Regulamento.
Cotas:	significam as cotas emitidas pelo Fundo em uma ou mais distribuições;
Cotas em Circulação:	significa a totalidade das Cotas emitidas, excetuadas as Cotas que tenham sido resgatadas ou canceladas;
Cotistas:	significam os titulares das Cotas;
Custodiante:	significa a **TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA**., acima qualificada;
CVM:	significa a Comissão de Valores Mobiliários;
Data de Avaliação:	significa o último dia útil de cada mês.
Diretor Designado:	significa o diretor da Administradora designado para, nos termos da legislação aplicável, responder civil e criminalmente, pela supervisão e

	acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;
Escriturador	Instituição devidamente habilitada que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
Encargos do Fundo:	tem o significado que lhe é atribuído neste Regulamento;
Eventos de Avaliação:	tem o significado que lhe é atribuído neste Regulamento;
Eventos de Liquidação:	tem o significado que lhe é atribuído neste Regulamento;
Fundo:	significa o **QUARTA VIA REAL ASSETS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
Gestora:	significa a **BLOXS ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, 1641, conj. 53, Pinheiros, CEP 05407-002, inscrita no CNPJ sob o nº 28.038.617/0001-15, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM para o exercício profissional de gestão de fundos de investimento, por meio do Ato Declaratório nº o nº 15.971 de 17 de novembro de 2017, que presta serviço de gestão da carteira de Ativos do Fundo (“Gestora”).
IGP-M:	significa o Índice Geral de Preços de Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituições Autorizadas:	significam, indistintamente, quaisquer das seguintes instituições financeiras: Itaú Unibanco S.A., Banco do Brasil S.A., Banco Bradesco S.A., Caixa Econômica Federal, Banco Santander (Brasil) S.A., HSBC Bank Brasil S.A. -Banco Múltiplo, Banco Votorantim S.A., Banco Safra S.A., Banco Citibank S.A., Banco BTG Pactual S.A., Banco do Estado do Rio Grande do Su S.A. – Banrisul, Banco Credit Suisse (Brasil) S.A., Banco do Nordeste do Brasil S.A., Banco J. P. Morgan S.A., Banco BNP Paribas Brasil S.A., Banco BMG .A. e Banco Societé Genérale Brasil S.A.
Anexo III da Resolução 175 da CVM:	Anexo III da Resolução CVM nº 175, incluído pela Resolução CVM nº184, de 31 maio de 2023;
Investidor Qualificado:	os investidores considerados qualificados, nos termos da Resolução 30/21 da CVM

Lei nº 8.668/93:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Oferta Pública:	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Resolução 160/22, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
Oferta Restrita:	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Resolução 160/22, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores qualificado, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Resolução 160/22; e (iii) sujeitará os investidores qualificados à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Resolução 160/22.
Obrigações do Fundo:	significam todas as obrigações do Fundo previstas neste Regulamento e nos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, o pagamento dos Encargos do Fundo, da amortização e resgate das Cotas;
Patrimônio Líquido:	significa o patrimônio líquido do Fundo
Pessoas Ligadas:	Significa: I a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; II a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador, gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador, gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e; e III parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Regulamento:	significa o regulamento do Fundo;
Resolução CVM 30:	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
SELIC:	significa o Sistema Especial de Liquidação e Custódia;
Taxa de Administração:	significa a remuneração devida à Administradora
Taxa DI:	significa a taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br). A Taxa DI é uma referência de taxa no

	Brasil;
Termo de Adesão ao Regulamento:	significa o documento por meio do qual o Cotista adere ao Regulamento do Fundo e que deve ser firmado quando de seu ingresso no Fundo, nos termos do Artigo 50 do presente Regulamento; e

REGULAMENTO DO QUARTA VIA REAL ASSETS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O **QUARTA VIA REAL ASSETS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, disciplinado pela parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e pelo presente regulamento ("Regulamento").

TÍTULO II - DAS CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

CAPÍTULO I – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS E OBRIGAÇÕES

Artigo 1. O Fundo será administrado pela **MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 100, 18º andar, conj.182, Itaim Bibi, CEP 04521-004, inscrito no CNPJ sob nº 12.063.256/0001-27, autorizado a prestar os serviços de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.091, expedido em 25 de junho de 2013 ("**Administradora**").

Parágrafo Único. A Administradora deverá administrar o Fundo cumprindo com suas obrigações de acordo com os mais altos padrões de diligência e correção do mercado, entendidos no mínimo como aqueles que todo homem ativo e probo deve empregar na condução de seus próprios negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância da lei e das normas regulamentares aplicáveis, (ii) deste Regulamento, (iii) das deliberações da Assembleia Geral, e (iv) dos deveres fiduciários de diligência e lealdade, de informação e de preservação dos direitos do Cotista.

Artigo 2. Observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, a Administradora tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e para exercer os direitos inerentes aos Ativos Investidos do Fundo.

Parágrafo 1. Incluem-se entre as obrigações da Administradora:

(a) manter atualizados e em perfeita ordem:

(i) a documentação relativa às operações do Fundo;

(ii) o registro do Cotista;

(iii) o livro de atas de assembleias gerais;

(iv) o livro de presença de cotistas;

(v) os demonstrativos trimestrais do Fundo;

(vi) o registro de todos os fatos contábeis referentes ao Fundo; e

(vii) os relatórios do Auditor Independente.

(b) receber quaisquer valores do Fundo por meio do Custodiante;

(c) Contratar, em nome do fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

i. Distribuição primária de cotas;

ii. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;

iii. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

iv. Formador de mercado para as cotas.

(d) entregar ao Cotista, gratuitamente, exemplar deste Regulamento e seus anexos e dos relatórios preparados pelo Auditor Independente, bem como cientificá-lo da Taxa de Administração;

(e) divulgar, anualmente além de manter disponíveis em sua sede e agências e nas instituições que coloquem Cotas do Fundo, o valor do Patrimônio Líquido, o valor das Cotas, as rentabilidades acumuladas no mês e no ano civil a que se referirem, bem como quaisquer informações exigidas pela regulamentação aplicável ou pelos órgãos reguladores competentes;

(f) custear as despesas de propaganda do Fundo;

(g) fornecer anualmente ao Cotista documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de cotas de sua propriedade e respectivo valor;

(h) 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;

(i) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo fundo, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do fundo e suas classes de cotas;

(j) manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido no regulamento;

(k) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;

(l) observar as disposições constantes do regulamento;

(m) cumprir as deliberações da assembleia de cotistas;

(n) manter, separadamente, registros analíticos com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre a Administradora e o Fundo.

(o) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;

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

(q) abrir e movimentar contas bancárias;

(r) representar a classe de cotas em juízo e fora dele;

(s) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e

(t) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste regulamento.

(u) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo regulamento;

(v) 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 do administrador; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do administrador; c) não compõem a lista de bens e direitos do administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do administrador; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do administrador, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, salvo quando constituído para garantir obrigações assumidas pelos cotistas e tratando-se de bens imóveis;

(w) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do fundo; e b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da RCVM 175, quando for o caso;

Parágrafo 2. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo anterior, e da legislação e regulamentação aplicável, são obrigações da Administradora:

(a) informar imediatamente ao Cotista:

(i) a substituição da Administradora, do Auditor Independente ou do Custodiante;

(ii) a ocorrência de qualquer Evento de Avaliação ou de Liquidação;

(b) no caso de pedido ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, falência, intervenção ou liquidação extrajudicial do Custodiante, ou qualquer outra instituição financeira onde estejam depositados, em conta do fundo ou escrow account, quaisquer recursos, requerer o imediato direcionamento do fluxo de recursos provenientes de tais Direitos, de titularidade do Fundo.

Parágrafo 3. É vedado à Administradora:

(a) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(b) utilizar ativos de sua própria emissão ou coobrigação como garantia das operações praticadas pelo Fundo;

(c) efetuar aportes de recursos no Fundo, de forma direta ou indireta, a qualquer título, ressalvada a hipótese de aquisição de Cotas;

(d) realizar operações e negociar com ativos financeiros ou modalidades de investimento não previstos neste Regulamento;

(e) aplicar recursos diretamente no exterior;

(f) pagar ou ressarcir-se de multas impostas em razão do descumprimento de normas previstas neste Regulamento;

(g) vender Cotas do Fundo a prestação;

(h) prometer rendimento predeterminado ao Cotista;

(i) fazer, em sua propaganda ou em outros documentos apresentados aos investidores, promessas de retiradas ou de rendimentos, com base em seu próprio desempenho, no desempenho alheio ou no de ativos financeiros ou modalidades de investimento disponíveis no âmbito do mercado financeiro;

(j) obter ou conceder empréstimos; e

(k) efetuar locação, empréstimo, penhor ou caução dos direitos e demais ativos integrantes da Carteira do Fundo.

Parágrafo 4. As vedações dispostas no Parágrafo 3º acima abrangem os recursos próprios das pessoas físicas e das pessoas jurídicas controladoras da Administradora, das sociedades por elas direta ou indiretamente controladas e de coligadas ou outras sociedades sob controle comum, bem como os ativos integrantes das respectivas carteiras e os de emissão ou coobrigação dessas.

Parágrafo 5. Excetuam-se do disposto no Parágrafo anterior os títulos de emissão do Tesouro Nacional, os títulos de emissão do BACEN e os créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, integrantes da Carteira do Fundo.

Parágrafo 6. O Diretor Designado deverá, nos termos da legislação aplicável, elaborar demonstrativo trimestral do Fundo, a ser enviado à CVM e mantido à disposição dos Cotistas, o qual será submetido à auditoria independente anual.

Artigo 3. Na qualidade de gestora a **BLOXS ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, 1641, conj. 53, Pinheiros, CEP 05407-002, inscrita no CNPJ sob o nº 28.038.617/0001-15, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM para o exercício profissional de gestão de fundos de investimento, por meio do Ato Declaratório nº o nº 15.971 de 17 de novembro de 2017, que presta serviço de gestão da carteira de Ativos do Fundo ("Gestora").

Parágrafo 1. As atribuições, competências e o âmbito de atuação da Gestora são:

(a) O gestor, 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;

(b) Contratar, em nome do fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

I intermediação de operações para a carteira de ativos;

II distribuição de cotas;

III consultoria de investimentos;

IV classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito;

V formador de mercado de classe fechada; e

VI cogestão da carteira de ativos.

(c) Negociar os ativos da carteira, 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 de cotas para essa finalidade;

(d) Observância dos limites de composição e concentração de carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecidos nesta Resolução e no regulamento;

(e) Realizar em conjunto com a administradora ao controle de liquidez do Fundo;

(f) Informar o administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;

(g) Providenciar a elaboração do material de divulgação da classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;

(h) Diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da classe de cotas;

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

(j) Observar as disposições constantes do regulamento; e

(k) Cumprir as deliberações da assembleia de cotistas.

(a) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;

(b) observar as disposições constantes do regulamento;

(c) cumprir as deliberações da assembleia de cotistas;

(d) manter, separadamente, registros analíticos com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre a Administradora e o Fundo.

(e) Estruturar o Fundo, estabelecendo a política de investimento prevista neste regulamento, estimando a inadimplência da carteira de direitos creditórios e estabelecendo hipóteses de liquidação antecipada prevista neste regulamento; e

(f) Análise de garantias: análise das garantias das operações que comporão a carteira de ativos do Fundo.

Parágrafo Segundo. É permitido ao gestor constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exclusivamente, para garantir obrigações assumidas pelos cotistas, na forma permitida pela lei e pela regulamentação da CVM.

Artigo 9. Não será de responsabilidade da Gestora o exercício da administração.

Artigo 10. A Gestora desempenhará diretamente as atividades de gestão de ativos integrantes da carteira do Fundo, sendo responsável pela seleção de ativos para sua aquisição, negociação de ativos de propriedade do Fundo, bem como o exercício do direito de voto deles decorrentes, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da Gestora, devendo ainda observar o Regulamento e política de investimento deste.

Parágrafo 1. Os valores recebidos em nome do Fundo deverão ser depositados, sem qualquer dedução ou desconto, diretamente em (i) conta de titularidade do Fundo; ou (ii) conta especial instituída pelas partes junto às instituições financeiras, de titularidade de cada cedente e com movimentação exclusiva pelo Banco Administrador da conta, conforme procedimentos estabelecidos em instrumento contratual específico, firmado entre o Banco Administrador e o Fundo, conta esta destinada a acolher depósitos a

serem feitos pelo devedor e ali mantidos em custódia, para liberação após o cumprimento de requisitos especificados e verificados pelo Custodiante.

Artigo 4. O Fundo contratará auditor independente, devidamente registrado na Comissão de Valores Mobiliários - CVM ("Auditor Independente").

Artigo 5. 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.

Parágrafo Único. A Administradora deverá, sem qualquer custo adicional para o Fundo, colocar à disposição da instituição que vier a substituí-la, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data da deliberação da sua substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo, e sua respectiva administração, que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pela Administradora, ou por qualquer terceiro envolvido diretamente na administração do Fundo, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações da Administradora, nos termos deste Regulamento.

Artigo 6. Nas hipóteses de substituição da Administradora e de liquidação do Fundo aplicar-se- ão, no que couber, as normas em vigor que dispõem sobre responsabilidade civil ou criminal de administradores, diretores e gerentes de instituições financeiras, independentemente das que regem a responsabilidade civil da própria Administradora.

CAPÍTULO II – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 7. Os serviços de custódia qualificada e controladoria dos ativos e demais ativos do Fundo, bem como os serviços de escrituração das Cotas do Fundo, serão prestados pela **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04521-004, inscrita no CNPJ sob nº. 03.751.794/0001.13, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de custódia e escrituração de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 14.300, de 01 de julho de 2015 ("Custodiante" ou "Agente Escriturador").

Parágrafo 1. A documentação em via original deverá ser entregue ao Custodiante, em forma física, caso aplicável.

Parágrafo 2. O Custodiante, responsável legal pela guarda dos Documentos Comprobatórios dos ativos do Fundo, sem prejuízo de sua responsabilidade e com a anuência do Fundo através de sua Administradora, poderá contratar, mediante instrumento contratual específico, empresa especializada para guarda física dos Documentos Comprobatórios na condição de fiel depositária.

Parágrafo 3. A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de

tais serviços.

Parágrafo 4. Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

(a) estipule que somente as ordens emitidas pelo administrador, pelo gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;

(b) vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações da classe; e

(c) estipule com clareza o preço dos serviços.

Artigo 8. A Administradora contratou a **PHARUS HUB DIGITAL LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de Salvador e Estado da Bahia, na Av. Luis Viana Filho, 13.223, Edf. Hangar Busines Parg Hangar, bloco 1 sala 125, Bairro de São Cristovão, CEP 41.500-300, inscrita no CNPJ sob o nº 47.823.476/0001-96, contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestação de serviços de consultoria de identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação e venda de Ativos Alvo objeto do FUNDO ("Consultoria Especializada").

Artigo 9. Toda e qualquer transação, temporária ou definitiva, relacionada aos Ativos Alvo será precedida de análise e seleção pela Consultoria Especializada, que efetuará recomendações à Administradora. A Consultoria Especializada exercerá suas funções de forma diligente e responsável, agindo sempre no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas. A Administradora será responsável pela tomada de decisão relacionada à transação envolvendo um determinado Ativo Alvo.

CAPÍTULO III – DA FORMA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 10. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e seu prazo de duração será indeterminado.

Artigo 11. O patrimônio do Fundo é representado por uma Classe Única de Cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão dispostas no **Anexo I** deste Regulamento. ("Anexo descritivo de Classe").

Artigo 12. As Cotas do Fundo serão escriturais e serão mantidas em conta de depósito em nome dos Cotistas junto à Administradora.

Artigo 13. Para fins do Código ANBIMA e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como " Multiestratégia".

CAPÍTULO IV – DA CARACTERÍSTICA GERAL DAS COTAS

Artigo 14. O patrimônio do Fundo é representado por uma Única Classes de Cotas As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e

resgate das Cotas estão descritos neste Capítulo.

Parágrafo 1. No ato de subscrição, o investidor deverá, ainda, indicar representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora ou pelo Custodiante, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e, caso disponível, endereço eletrônico. Caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 15. A primeira oferta de Cotas do Fundo será realizada nos termos da Resolução CVM 160.

Artigo 16. A propriedade das Cotas presumir-se-á por extrato de conta de depósito, aberta em nome de cada Cotista junto ao Agente Escriturador, em sistema de registro e de liquidação financeira de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM, nas suas respectivas áreas de competência.

CAPÍTULO V – DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 17. Constituem "Encargos do Fundo", além da Taxa de Administração e de Gestão, as seguintes despesas:

(a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do fundo;

(b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas nesta Resolução;

(c) despesas com correspondências de interesse do fundo, inclusive comunicações aos cotistas;

(d) honorários e despesas do auditor independente;

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

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

(g) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

(h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos 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;

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

(j) despesas com a realização de assembleia de cotistas;

(k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da classe;

(l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

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

(n) no caso de classe fechada, se for o caso, as despesas inerentes à:

i. distribuição primária de cotas; e

ii. admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

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

(p) taxa máxima de distribuição;

(q) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

(r) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução 175 da CVM

(s) contratação da agência de classificação de risco de crédito;

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

(u) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III da RCVM 175;

(v) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;

(w) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo; e

(y) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III da RCVM 175.

Parágrafo 1. As despesas não previstas neste Regulamento como Encargos do Fundo devem correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que for responsável pela contratação.

Parágrafo 2. Considerando que todos os encargos previstos no *caput* deste Artigo serão suportados pelo Fundo, quaisquer valores adiantados pela Administradora ou por outro prestador de serviços do Fundo para cobrir tais encargos tornar-se-ão automaticamente créditos destes contra o Fundo, os quais

deverão ser prontamente reembolsados pelo Fundo, mediante apresentação da respectiva nota fiscal à Administradora, sempre e assim que houver disponibilidade de caixa.

Artigo 18. Caso o Fundo não possua recursos disponíveis, em moeda corrente nacional, suficientes para a adoção e manutenção, direta ou indireta, dos procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à cobrança dos Ativos Financeiros de titularidade do Fundo e à defesa dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo, o Cotista, em Assembleia Geral, poderá aprovar o aporte de recursos ao Fundo, por meio da integralização de novas Cotas, a ser realizada pelo Cotista, para assegurar, se for o caso, a adoção e manutenção dos procedimentos acima referidos.

Artigo 19. Todos os custos e despesas referidos neste Capítulo, inclusive para salvaguarda de direitos e prerrogativas do Fundo e/ou com a cobrança judicial e/ou extrajudicial, serão de inteira responsabilidade do Fundo, não estando a Administradora, os Cedentes, o Custodiante e quaisquer de suas respectivas pessoas controladoras, sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, a estes coligadas ou outras sociedades sob controle comum, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo adiantamento ou pagamento de valores relacionados aos procedimentos referidos neste Capítulo.

Artigo 20. A realização de despesas ou a assunção de obrigações, por conta e ordem do Fundo, nos termos deste Capítulo, deverá ser previamente aprovada pelo Cotista na Assembleia Geral prevista neste Regulamento. Caso a realização das referidas despesas ou a assunção de obrigações seja aprovada na forma deste Capítulo, o Cotista deverá definir na referida Assembleia Geral o cronograma de integralização das novas Cotas, as quais deverão ser integralizadas pelo titular das Cotas, em moeda corrente nacional, na medida em que os recursos se façam necessários à realização dos procedimentos deliberados na referida Assembleia Geral, sendo vedada qualquer forma de compensação.

Artigo 21. A Administradora, a Gestora, o Custodiante, seus administradores, empregados e demais prepostos não são responsáveis por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelo titular das Cotas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso o referido Cotista não aporte os recursos suficientes para tanto.

Artigo 22. Todos os valores aportados pelo Cotista ao Fundo, nos termos deste Capítulo, deverão ser realizados em moeda corrente nacional, livres e desembaraçados de quaisquer taxas, impostos, contribuições ou encargos, presentes ou futuros, que incidam ou venham a incidir sobre tais pagamentos, incluindo as despesas decorrentes de tributos ou de contribuições incidentes sobre os pagamentos intermediários, independentemente de quem seja o contribuinte, de forma que o Fundo receba as verbas devidas pelos seus valores integrais, acrescidos dos montantes necessários para que o mesmo possa honrar integralmente suas obrigações, nas respectivas datas de pagamento, sem qualquer desconto ou dedução, sendo expressamente vedada qualquer forma de compensação.

CAPÍTULO VI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 23. Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral, observados os respectivos quóruns de deliberação:

(a) tomar anualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pela Administradora;

(b) deliberar sobre a substituição da Administradora e Gestora;

(c) deliberar sobre a substituição dos demais prestadores de serviços;

(d) deliberar sobre a contratação, definição da remuneração, substituição e destituição do Consultor Imobiliário Especializado;

(e) deliberar sobre a elevação da Taxa de Administração cobrada pela Administradora, inclusive na hipótese de restabelecimento de taxa que tenha sido objeto de redução;

(f) deliberar sobre a incorporação, fusão, cisão ou liquidação do Fundo;

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

(h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

(i) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 20 do Anexo Normativo III da RCVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(j) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da RCVM 175;

(k) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e, caso o fundo conte com um gestor na qualidade de prestador de serviços essenciais, à taxa de gestão;

(l) aprovar qualquer alteração deste Regulamento; e

(m) ampliar o público-alvo a que se destina o Fundo;

Artigo 24. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a determinações das autoridades competentes e de normas legais ou regulamentares, incluindo correções e ajustes de caráter não material nas definições e nos parâmetros utilizados no cálculo dos índices estabelecidos neste Regulamento, devendo tal alteração ser providenciada, impreterivelmente, no prazo determinado pelas autoridades competentes.

Artigo 25. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência, quando em primeira convocação, e com 5 (cinco) dias corridos de antecedência, nas demais convocações, e far-se-á por meio de correio eletrônico endereçado ao Cotista, do qual constará o dia, a

hora e o local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda que de forma sucinta, a ordem do dia, sempre acompanhada das informações e dos elementos adicionais necessários à análise prévia pelo Cotista das matérias objeto da Assembleia Geral.

Parágrafo 1. A Assembleia Geral poderá ser convocada: (i) pela Administradora; (ii) pela Gestora, (iii) pelo Custodiante; ou (iv) Cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas.

Parágrafo 2. A convocação por iniciativa da Gestor, do Custodiante ou de Cotistas deve ser dirigida à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo 3. A Assembleia Geral será considerada validamente instalada em primeira convocação com a presença de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Cotas acrescido de uma Cota e, em segunda convocação, com a presença de qualquer percentual. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Regulamento, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas, observado o disposto no parágrafo único do Artigo 33 abaixo.

Parágrafo 4. A presidência da Assembleia Geral caberá à Administradora.

Parágrafo 5. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 6º abaixo, a Administradora e/ou o Cotista poderão convocar representantes do Auditor Independente, da Gestora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

Parágrafo 6. Independentemente de quem tenha convocado, o representante da Administradora deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar ao Cotista as informações que lhe forem solicitadas.

Parágrafo 7. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral deve realizar-se no local onde a Administradora tiver a sede, e quando for realizada em outro local, os anúncios ou as cartas endereçadas ao Cotista devem indicar, com clareza, o lugar da reunião, que em nenhum caso pode realizar-se fora da localidade da sede. Alternativamente.

Artigo 26. Cada Cota corresponde a 1 (um) voto, sendo admitida a representação do Cotista por mandatário legalmente constituído há menos de 1 (um) ano, sendo que o instrumento de mandato deverá ser depositado na sede da Administradora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral.

Artigo 27. Ressalvado o disposto no Parágrafo Único deste Artigo, toda e qualquer matéria submetida à deliberação do Cotista deverá ser aprovada pelos titulares da maioria das Cotas presentes à Assembleia Geral; exceto com relação às matérias indicadas nos incisos (b), (c), (d), (e) e (f), as quais deverão ser

aprovadas, em primeira convocação, pelos titulares da maioria das Cotas emitidas e, em segunda convocação, pelos titulares da maioria das Cotas presentes à Assembleia Geral.

Parágrafo Único. As deliberações relativas às demonstrações contábeis do FUNDO que não contiverem ressalvas serão consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

Artigo 28. As deliberações tomadas em Assembleia Geral, observados os quóruns estabelecidos neste Regulamento, serão existentes, válidas e eficazes perante o Fundo e obrigarão todos os Cotistas, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto nela proferido.

Artigo 29. O Cotista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

Artigo 30. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses do Cotista.

Parágrafo Único. Somente pode exercer as funções de representante de cotista pessoa física ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

(a) ser cotista da classe de cotas;

(b) não exercer cargo ou função no administrador ou no controlador do administrador ou do gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(c) não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

(d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(e) não estar em conflito de interesses com a classe de cotas; e

(f) não estar impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Artigo 31. As decisões da Assembleia Geral devem ser divulgadas ao Cotista no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da sua realização, e far-se-á por meio de correio eletrônico endereçado a cada um dos Cotistas.

CAPÍTULO VII – PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 32. A Administradora é obrigada a divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, por meio de (i) envio de correio eletrônico, e (ii) disponibilização no website da Administradora, devendo permanecer à disposição dos condôminos para consulta, na sede e agências da Administradora e nas instituições autorizadas a distribuir Cotas, de modo a garantir ao Cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões quanto à respectiva permanência no Fundo, se for o caso.

Artigo 33. A Administradora deve, no prazo máximo de 10 (dez) dias após o encerramento de cada mês, colocar à disposição do Cotista, em sua sede e dependências, informações sobre: (i) o número de Cotas de propriedade do Cotista e o respectivo valor; (ii) a rentabilidade do Fundo, com base nos dados relativos ao último dia do mês; e (iii) o comportamento da carteira, abrangendo, inclusive, dados sobre o desempenho esperado e realizado.

Artigo 34. A Administradora deve enviar à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social ao qual se refiram, as demonstrações financeiras anuais do Fundo.

Artigo 35. As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração expedidas pela CVM e serão auditadas por auditor independente registrado na CVM.

Artigo 36. À Administradora cabe divulgar, trimestralmente: (i) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (ii) o valor da Cota; (iii) as rentabilidades acumuladas no mês e no ano civil; e (iv) o demonstrativo elaborado pelo Diretor Designado, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na legislação vigente.

Parágrafo 1. A divulgação das informações previstas neste Regulamento deve ser feita por meio de correio eletrônico; e (ii) disponibilização no website da Administradora.

Parágrafo 2. A Administradora deve divulgar, em sua página eletrônica na rede mundial de computadores, quaisquer informações relativas ao Fundo divulgadas para cotistas ou terceiros.

Artigo 37. O Fundo terá escrituração contábil própria. O exercício social do Fundo tem duração de um ano, encerrando-se no dia 30 (trinta) de junho de cada ano.

Artigo 38. A Gestora deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões da Gestora em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confiram aos seus titulares o direito de voto. A versão integral da política de voto da Gestora encontra-se disposta no *website* da Gestora no endereço https://asset.bloxs.com.br/.

Artigo 39. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pela Administradora, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1. Igualmente considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre a Administradora, a Gestora, o Custodiante e o Cotista.

Parágrafo 2. Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue à Administradora, o envio das informações previstas no Caput por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelo Fundo.

Parágrafo 3. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas à Administradora por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados da Administradora, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO VIII – DOS FATORES DE RISCOS

Artigo 40. O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

Parágrafo 1. rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

Parágrafo 2. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador ou do Gestor que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Parágrafo 3. A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175 da CVM, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento

CAPÍTULO IX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FORO

Artigo 41. Todas as disposições contidas neste Regulamento que se caracterizem como obrigação de fazer ou não fazer a serem cumpridas pelo Fundo, deverão ser consideradas, salvo referência expressa em contrário, como de responsabilidade exclusiva da Administradora.

Artigo 42. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Regulamento.

MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

ANEXO I -DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA FECHADA DO QUARTA VIA REAL ASSETS **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CAPÍTULO I – DO REGIME DE CONDOMÍNIO DA CLASSE

Artigo 1. A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado e seu prazo de duração será indeterminado.

Parágrafo 1. A classe é constituída na forma de responsabilidade ilimitada, atestando seus cotistas a sua ciência por meio de Termo de Ciência apartado.

Parágrafo 2. Considerando o disposto na Cláusula acima e as estratégias de investimento adotadas pela Classe poderão fazer com que o Fundo e a Classe apresentem Patrimônio Líquido Negativo, caso em que os Cotistas poderão ser chamados a realizar aportes adicionais de recursos, de forma a possibilitar que a Classe satisfaça suas obrigações.

Parágrafo 3. Nos termos da Lei 8.668 de 25 de junho de 1993, ainda que o cotista seja chamado a realizar aportes adicionais para cobrir o patrimônio líquido negativo do Fundo, não responderá pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos imóveis e empreendimento integrantes da carteira do Fundo, salvo quando existir uma obrigação de pagamento do valor integral das cotas subscritas.

Parágrafo 4. As Cotas deverão ser integralizadas durante o Prazo de Duração da Classe, na medida em que a Classe (i) identifique necessidades de investimento em Imóveis ou Ativos Imobiliários; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, a GESTORA e consultoria especializada, caso contratada, conforme o caso, comunicará tal fato à ADMINISTRADORA para que esta realize uma Chamada de Capital aos Cotistas, em um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sendo que os Cotistas deverão providenciar a integralização, nos termos da Chamadas de Capital, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data de recebimento das respectivas Chamadas de Capital e de acordo com os procedimentos atinentes à efetivação da integralização dispostos nos Compromissos de Investimento.

CAPÍTULO II – PÚBLICO ALVO

Artigo 2. O Fundo é destinado a Investidores Qualificados, conforme definido pela regulamentação da CVM em vigor.

Artigo 3. Por ser destinado à investidores qualificados, o Fundo não está dispensado da elaboração e apresentação de prospecto, ressalvadas as disposições aplicáveis às Ofertas Públicas Registradas, nos termos da Resolução CVM nº 160.

CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 4. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação da totalidade dos recursos de seu Patrimônio Líquido, preferencialmente em:

(a) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII");

(b) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e

(c) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário. Subsidiariamente, o Fundo poderá investir em:

i. Letras de Crédito Imobiliário ("LCI");

ii. Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG");

iii. Letras Hipotecárias ("LH");

(d) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da do Anexo III da Resolução 175 da CVM, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

(e) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); e

(f) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 40 (vii) do Anexo III da Resolução 175 da CVM (sendo os itens acima referidos em conjunto como "Ativos").

Parágrafo 1. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos ou Ativos Financeiros específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

Parágrafo 2. O Fundo poderá adquirir os Ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

Parágrafo 3. Sem prejuízo da Política de Investimento, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do Fundo ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade do Fundo.

Parágrafo 4. No âmbito da Política de Investimento do Fundo e visando a concretização do seu objeto, o Administrador e o Gestor terão amplos poderes para ceder os créditos de titularidade do Fundo oriundos do Contrato Atípico de Locação para uma securitizadora de créditos imobiliários, visando levantar recursos suficientes para o pagamento do Preço de Aquisição, nos termos previstos na Promessa de Compra e Venda de Imóvel.

Parágrafo 5. O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

Parágrafo 6. Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará assembleia geral de cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal.

Parágrafo 7. Caso não encontre Ativos para investimento pelo Fundo, o Gestor poderá recomendar ao Administrador, a distribuição do saldo de caixa aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar a parcela dos recursos a serem pagos, pelo Administrador, aos respectivos cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

Parágrafo 8. A cada nova emissão, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

Parágrafo 9. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos, nos termos deste Regulamento, aplicada em:

(a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN ou títulos privados com liquidez compatível com as necessidades do fundo;

(b) Cotas de fundos de investimento, regulados pela Resolução 175/22 da CVM e com liquidez compatível com as necessidades do Fundo;

(c) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; e

(d) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, no limite do valor do patrimônio líquido do fundo; (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos Financeiros”).

Parágrafo 10. O Fundo poderá adquirir Ativos e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 31 do Anexo III da Resolução 175 da CVM.

Parágrafo 11. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos poderá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos neste

Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

Parágrafo 12. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

Parágrafo 13. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados, de modo subsidiário às regras previstas na Resolução CVM 175/22, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

Parágrafo 14. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo III da Resolução 175 da CVM.

CAPÍTULO IV –DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, CONDIÇÕES DE EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO E VALOR DAS COTAS

Artigo 5. A partir da Data da Primeira Integralização de Cotas, seu valor unitário será calculado no fechamento de todo Dia Útil, para efeito de determinação de seu valor de integralização, amortização ou resgate, devendo corresponder ao menor dos seguintes valores: (i) o Patrimônio Líquido dividido pelo número de Cotas em circulação; ou (ii) o valor unitário da Cota no Dia Útil imediatamente anterior.

Artigo 6. No ato de subscrição de Cotas, o Cotista: (i) assinará o respectivo boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora e pelo subscritor das Cotas; (ii) integralizará a vista ou a prazo as Cotas subscritas, conforme o previsto no respectivo boletim de subscrição, respeitadas as demais condições previstas neste Regulamento; (iii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento; (iv) deverá declarar sua condição de Investidor Qualificado; (v) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente (a) das disposições contidas neste Regulamento, (b) de que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Regulamento e na Resolução CVM 160, conforme o caso; (c) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste Regulamento, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido; (d) tem pleno conhecimento da ausência de classificação de risco das Cotas subscritas; e (vi) indicará um representante, que será responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora e/ou pelo Custodiante relativas ao Fundo nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço

completo e, caso disponível, endereço eletrônico. Caberá a cada Cotista informar à Administradora e ao Custodiante, a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 7. O extrato da conta de depósito, emitido pelo Agente Escriturador, será o documento hábil para comprovar (i) a obrigação da Administradora, perante o Cotista, de cumprir as prescrições constantes deste Regulamento e das demais normas aplicáveis ao Fundo; e (ii) a propriedade do número de Cotas pertencentes a cada Cotista.

Artigo 8. As Cotas serão objeto de uma ou mais Ofertas Públicas Registradas, realizadas nos termos da Resolução CVM 160.

Artigo 9. Emissões de novas Cotas, após a primeira emissão do Fundo, somente poderão ser realizadas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral.

Artigo 10. Cada uma das Cotas terá direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.

Artigo 11. As Cotas não poderão ser registradas para distribuição e negociação no mercado secundário.

Artigo 12. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento 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.

Artigo 13. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior à do Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, Administrador deverá:

(a) 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

(b) 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.

Artigo 14. Até que o registro de constituição e funcionamento do Fundo, previsto na regulamentação específica seja concedido pela CVM, os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição deverão ser depositados em instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

Artigo 15. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, considerando a recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado").

Artigo 16. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no artigo anterior, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução 160/22 da CVM

Artigo 17. Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como base o Valor de Mercado ou o valor patrimonial das Cotas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o Valor de Mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

Artigo 18. No âmbito das 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 em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

Artigo 19. 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, respeitados os procedimentos definidos pela B3 e pelo Escriturador, conforme o caso.

Artigo 20. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado considerando a sugestão apresentada pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote suplementar e quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução 160/22 da CVM.

Artigo 21. Não haverá limites máximos ou mínimos 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.

Artigo 22. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, 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.

Artigo 23. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição ou o compromisso de investimento, conforme aplicável e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Suplemento K do Anexo III da Resolução 175 da CVM; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos, se assim deliberado pela Assembleia Geral. No caso de Ofertas conduzidas nos termos do art. 27 da Resolução 160/22, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor qualificado, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

Artigo 24. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior, observados os intervalos previstos na regulamentação aplicável em vigor para que sejam iniciadas novas emissões de Cotas.

Artigo 25. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável, inclusive mediante chamada de capital pelo Administrador, se for o caso.

Artigo 26. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição ou do compromisso de investimento, conforme o caso, 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 ou compromisso de investimento.

Artigo 27. As Cotas do FUNDO serão registradas para negociação no mercado de balcão organizado administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (segmento balcão ou similar, antigo Cetip), permitindo a transferência de titularidade entre investidores no mercado secundário, observadas as restrições de público-alvo.

CAPÍTULO V – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS

Artigo 28. As Taxas de Administração e de Gestão do Fundo será o somatório das seguintes remunerações:

Encargo	Valor/Forma de Remuneração
Pelos serviços prestados ao Fundo de administração fiduciária e contabilidade dos Direitos Creditórios e demais ativos, o Fundo pagará uma remuneração equivalente ("Taxa de	0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano) calculados sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 9.000.00 (quinze mil reais) nos primeiros 6 (seis)

Administração") a:	meses, passando para R$ 15.000,00 (quinze mil reais) a partir do 7º (sétimo) mês.
Pelos serviços prestados ao Fundo de Gestão de Recursos, o Fundo pagará uma remuneração mensal equivalente ("Taxa de Gestão")	0,30% a.a. (trinta centésimos por cento ao ano) calculados sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Parágrafo 1. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Prestadores de Serviços do Fundo contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Parágrafo 2. A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais e convocação de Assembleias Gerais de Cotistas, tampouco as despesas com a contratação de auditoria especializada ou assessoria legal ao Fundo.

Parágrafo 3. A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, tendo como base o Patrimônio Líquido do Fundo do dia útil imediatamente anterior, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, sendo paga no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à sua apuração e provisionamento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

Parágrafo 4. Os valores previstos acima serão reajustados, anualmente, com base na variação acumulada do IGP-M, contada a partir da data de início do funcionamento do Fundo.

Parágrafo 5. Não serão cobradas dos Cotistas as taxas de performance, de ingresso e/ou de saída do Fundo.

CAPÍTULO VI – DA REMUNERAÇÃO DOS TERCEIROS CONTRATADOS

Artigo 29. Pelos serviços de custódia, escrituração e controladoria, o fundo pagará ("Taxa de Custódia") R$ 1.000,00 (mil reais), reajustados anualmente, com base na variação acumulada do IGP-M, contada a partir da data de início do funcionamento do Fundo. Atualizado anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir do início do funcionamento do Fundo.

Artigo 30. A Consultora Especializada fará jus à remuneração mensal de R$ 100,00 (cem reais).

Parágrafo Único. A remuneração do artigo 30 acima será calculada e provisionada diariamente, tendo como base o Patrimônio Líquido do Fundo do dia útil imediatamente anterior, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, sendo paga no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à sua apuração e provisionamento, a partir do mês em que ocorrer a 1ª integralização de Cotas da Classe e será corrigida anualmente pela variação positiva do IGPM a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas.

Artigo 31. Todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo para preservação de seus direitos e prerrogativas e/ou com a cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Financeiros serão de inteira

responsabilidade do Fundo ou dos Cotistas, não estando a Administradora, Gestora ou o Custodiante de qualquer forma obrigados pelo adiantamento ou pagamento ao Fundo dos valores necessários à cobrança dos seus ativos. A Administradora, a Gestora e o Custodiante não serão responsáveis por quaisquer custos, taxas, despesas, emolumentos, honorários advocatícios e periciais ou quaisquer outros encargos relacionados com os procedimentos aqui referidos, que tenham sido incorridos pelo Fundo em face dos devedores ou de terceiros, os quais deverão ser custeados pelo próprio Fundo ou diretamente pelos Cotistas.

Artigo 32. As despesas relacionadas com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à preservação dos direitos e prerrogativas do Fundo e/ou a cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Financeiros serão suportadas diretamente pelo Fundo até o limite do valor das Cotas em circulação. A parcela que exceder a este limite deverá ser previamente aprovada pelos titulares das Cotas em Assembleia Geral convocada especialmente para esse fim e, se for o caso, será por eles aportada diretamente ao Fundo por meio da subscrição e integralização de novas Cotas, considerando o valor da participação de cada titular de Cotas no valor total das Cotas em circulação, na data da respectiva aprovação. Os recursos aportados ao Fundo pelos Cotistas serão reembolsados por meio do resgate de Cotas, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento.

Parágrafo 1. Fica estabelecido que, observada a manutenção do regular funcionamento do Fundo, nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Fundo antes (i) do recebimento integral do adiantamento a que se refere o caput deste Artigo; e (ii) da assunção, pelos Cotistas, do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento de eventual verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser condenado. A Administradora e o Custodiante não serão responsáveis por qualquer dano ou prejuízo sofrido pelo Fundo e/ou por qualquer dos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento), pelo Fundo, de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à preservação de seus direitos e prerrogativas, caso os Cotistas não aportem os recursos suficientes para tanto na forma deste Capítulo.

Parágrafo 2. As despesas a que se refere o caput deste Artigo incluem, por exemplo, os honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, caso o Fundo venha a ser vencido.

Parágrafo 3. Os valores previstos acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada do IGP-M a partir início do funcionamento do Fundo.

CAPÍTULO VII – DA ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

Artigo 33. Diariamente, a partir da Data da 1ª Subscrição de Cotas, conforme definido neste Regulamento, até a liquidação do Fundo, a Administradora se obriga a utilizar os recursos disponíveis para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

(a) pagamento dos Encargos do Fundo;

(b) provisionamento de recursos equivalentes ao montante estimado dos Encargos do Fundo, a serem incorridos no mês calendário imediatamente subsequente ao mês calendário em que for efetuado o respectivo provisionamento;

(c) pagamento dos valores referentes ao resgate das Cotas;

(d) aquisição pelo Fundo dos ativos a serem investidos, em observância à política de investimento descrita neste Regulamento.

Artigo 34. Observada a ordem de alocação dos recursos prevista neste Regulamento, a Administradora deverá transferir ou creditar os recursos financeiros do Fundo correspondentes aos titulares das Cotas, em cada pedido de resgate.

Parágrafo 1. Os recursos depositados na Conta do Fundo deverão ser transferidos aos titulares das Cotas, quando do seu resgate, de acordo com os registros de titularidade mantidos pela Administradora.

Parágrafo 2. Os pagamentos serão efetuados em moeda corrente nacional.

Parágrafo 3. Caso a data de pagamento dos valores devidos aos Cotistas não seja um Dia Útil, a Administradora efetuará o pagamento no Dia Útil imediatamente subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores devidos.

Parágrafo 4. Em casos excepcionais de iliquidez dos ativos componentes da Carteira do Fundo, inclusive em decorrência de pedidos de resgates incompatíveis com a liquidez existente, a Administradora ou a Gestora poderá declarar o fechamento do Fundo para a realização de resgates, devendo, nesta hipótese, adotar imediatamente os procedimentos descritos na legislação em vigor, levando em conta os princípios fiduciários a ela atribuídos em lei.

Parágrafo 5. Não serão devidos quaisquer valores a título de multa ou qualquer outra penalidade caso o Fundo não conte com os recursos suficientes para efetuar o pagamento integral das Cotas cujo resgate foi solicitado no caso de iliquidez mencionado no parágrafo quinto acima.

Parágrafo 6. Os pagamentos serão efetuados em moeda corrente nacional.

CAPÍTULO VIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Artigo 35. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador 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, considerando as orientações a serem encaminhadas pelo Gestor.

Artigo 36. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no §2º do art. 26 do Anexo III da Resolução 175 da CVM, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do

Fundo.

Artigo 37. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

Artigo 38. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 39. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO IX – DO CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 40. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, a ser convocada pelo Administrador, nos termos do §1º do artigo 31 da Resolução 175 da CVM 31.

Artigo 41. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses

CAPÍTULO X – DA APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

Artigo 42. A apuração do valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Administrador, 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, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

Artigo 43. O critério de apreçamento dos Ativos e dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante.

Artigo 44. No caso de imóveis que venham eventualmente a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição acompanhado de laudo de avaliação elaborado na forma da regulamentação em vigor, previamente analisado pelo Administrador,

pelo Gestor ou por empresa especializada.

CAPÍTULO XI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO

Artigo 45. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete trimestral encerrado em 31 de março e 30 de junho , 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 46. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas, a critério do Administrador, ser pagos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago até o 10º Dia Útil após o encerramento dos balanços semestrais.

Parágrafo 1. Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará aos Cotistas, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de recebimento dos resultados. A data do pagamento deste rendimento deverá observar os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo 2. Observada a obrigação estabelecida nos termos no Parágrafo Primeiro, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

Parágrafo 3. O percentual mínimo a que se refere o artigo 39 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Parágrafo 4. Farão jus aos rendimentos de que trata o Artigo 40 os Cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil subsequente a cada mês de recebimento dos recursos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Parágrafo 5. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

Parágrafo 6. O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

CAPÍTULO XII – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS

Artigo 47. Os pagamentos das parcelas de amortização e/ou de resgate das Cotas serão efetuados, como regra geral, em moeda corrente nacional, pelo valor da Cota apurado no fechamento dos mercados no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento, por meio: (i) do Fundos; ou (ii) de depósito em conta

corrente de titularidade dos Cotistas, mediante qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Artigo 48. O Cotista que eventualmente goze de imunidade ou isenção tributária deverá enviar à Administradora documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária julgada apropriada pela Administradora, sob pena de ter descontado da amortização ou resgate, conforme o caso, os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

Artigo 49. O Cotista que tenha apresentado documentação comprobatória de sua condição de imunidade ou isenção tributária, e que tiver essa condição alterada ou revogada por disposição normativa, seja por deixar de atender às condições e requisitos porventura prescritos no dispositivo legal aplicável, ou por ter tal condição questionada por autoridade judicial, fiscal ou regulamentar competente, ou, ainda, por ter tal condição alterada e/ou revogada por qualquer outra razão que não as mencionadas acima, deverá comunicar esse fato, de forma detalhada e por escrito, à Administradora, com cópia para o Custodiante, bem como prestar qualquer informação adicional em relação ao tema que lhe seja solicitada pela Administradora e/ou pelo Custodiante.

Artigo 50. O resgate de cotas somente ocorrerá no término do prazo de duração do Fundo ou ainda no caso de Liquidez Antecipada.

Artigo 51. O resgate de Cotas do Fundo pode ser efetuado por documento de ordem de crédito (DOC), transferência eletrônica disponível (TED) ou, ainda, pelo Sistema de Cotas de Fundos da CETIP, sendo que as movimentações serão sempre realizadas em nome do Cotista.

Artigo 52. Os titulares das Cotas não poderão, em nenhuma hipótese, exigir do Fundo o resgate de suas Cotas em condições diversas das previstas neste Regulamento.

MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO II – MODELO DE SUPLEMENTO DE COTAS DO QUARTA VIA REAL ASSETS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de Cotas do Fundo.

Quantidade de Cotas:	Serão emitidas, inicialmente, até [=] ([=]) Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
Valor da Cota:	O preço de emissão das Cotas será de R$ 10.000,00 (dez mil reais) para a primeira integralização.
Volume Total da Oferta:	O valor total da emissão será de, inicialmente, até R$[=] ([=]), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ("Volume Total da Oferta").
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida a colocação parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo ("Distribuição Parcial"), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, 100 (cem) Cotas, totalizando o montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão) ("Montante Mínimo da Oferta").
Cotas Adicionais	A quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da primeira emissão de Cotas do Fundo poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 50 da Resolução 160 da CVM, de até [=] ([=])Cotas, perfazendo o montante de até R$ [=] ([=]) na Data de Emissão, equivalentes em conjunto a até 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais").
Investimento Mínimo	Não haverá aplicação mínima por Investidor Qualificado.
Número de Séries:	Única.
Forma de Distribuição:	A emissão das Cotas será nos termos do artigo [=] da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160")
Tipo de Distribuição:	Primária.
Período de Colocação:	As Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de [=] ([=]) meses, contado da data de início da oferta,
Público-alvo	A oferta será destinada exclusivamente a Investidor Qualificado, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21.