Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

securities services

Categoria / Tipo:
FII

REGULAMENTO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG EUROGARDEN MASTER RESPONSABILIDADE LIMITADA

("Fundo"), inscrito no CNPJ sob o nº 65.325.740/0001-43

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

Categoria:

O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Prazo de Duração:	**Classes:**	**Término | Exercício Social:**
Indeterminado.	Classe Única Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.	Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro de cada ano.

A. PRESTADORES DE SERVIÇO

Prestadores de Serviço Essenciais

Gestora	**Administradora**
TG CORE ASSET LTDA. **Ato Declaratório**: 13.148, de 11 de julho de 2013 **CNPJ**: 13.194.316/0001-03	**XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.** **Ato Declaratório**: 10.460, de 26 de junho de 2009 **CNPJ**: 02.332.886/0001-04

Outros

Custodiante e Escriturador	**Distribuição**
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. **Ato Declaratório:** 11.484 (custódia) e 11.485 (escrituração de cotas de fundos de investimento), ambos de 27 de dezembro de 2010 **CNPJ:** 36.113.876/0001-91	Instituições contratadas conforme lista disponível no site da Gestora.

B. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. A Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviços responderão perante a CVM, os titulares das cotas do Fundo ("Cotas"), devidamente inscritos no registro de cotistas do Fundo ("Cotistas") e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever da Administradora e da Gestora (em conjunto, os "Prestadores de Serviços Essenciais") de fiscalizar os demais prestadores de serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"). A aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços terá como

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

parâmetros as obrigações previstas (a) na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (b) no Regulamento, incluindo seus anexos, suplementos e apêndices; e (c) nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

II. A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos pela regulamentação em vigor e neste Regulamento à Gestora e aos demais prestadores de serviços.

II.1. Compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:

(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora;

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

(iii) abrir e movimentar contas bancárias;

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

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

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

(vii) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor;

(viii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93;

(ix) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

  (1) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e

  (2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, quando for o caso;

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

(xi) verificar a Razão de Subordinação conforme relatório a ser encaminhado pela Gestora;

(xii) 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

(xiii) fiscalizar o andamento dos Ativos-Alvo que constituem ativo da Classe.

II.2. Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora se obriga a:

(i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos 26, 27, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

(ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175;

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

(iii) adquirir os imóveis e demais direitos reais que eventualmente venham a compor o patrimônio do Fundo, exclusivamente de acordo com as instruções da Gestora;

(iv) vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, os imóveis e demais direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, desde que instruído pela Gestora;

(v) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(1) o registro de Cotistas;

(2) o livro de atas de Assembleias de Cotistas;

(3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;

(4) os pareceres do Auditor Independente; e

(5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;

(vi) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

(vii) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

(viii) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;

(ix) manter o serviço de atendimento aos Cotistas;

(x) observar as disposições do Regulamento;

(xi) cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas; e

(xii) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM 175.

II.3. A Administradora deve contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, ou poderá prestar diretamente (desde que esteja devidamente habilitada), os serviços de:

(i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(ii) custódia de ativos financeiros;

(iii) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pela Administradora;

(iv) escrituração das Cotas, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora; e

(v) auditoria independente.

III. A Gestora, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será a responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos-Alvo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos-Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo I deste Regulamento, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

III.1. Cabe, ainda, à Gestora realizar a gestão profissional dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

III.2. Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora se obriga a:

(i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

geral da Resolução CVM 175;

(ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM 175, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

(iii) avaliar e selecionar os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo, em conformidade com o disposto neste Regulamento, representando a Classe para todos os fins de direito, para esta finalidade, observado, entretanto, que a gestão dos imóveis que eventualmente vierem a compor a Classe competirá exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens;

(iv) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;

(v) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe;

(vi) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;

(vii) observar as disposições do Regulamento;

(viii) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;

(ix) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez e ao cumprimento de sua política de investimento;

(x) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização ou desvalorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(xi) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;

(xii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

(xiii) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos-Alvo e em Ativos de Liquidez e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, respeitados os limites legais aplicáveis, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas;

(xiv) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos-Alvo do Fundo, conforme política de voto;

(xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;

(xvi) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas ou de outras matérias pertinentes aos interesses dos Cotistas;

(xvii) recomendar à Administradora 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 175;

(xviii) realizar o acompanhamento da observância da Rentabilidade-Alvo Cotas A, bem como a necessidade de destinação dos recursos decorrentes da eventual alienação de imóveis e da liquidação dos ativos integrantes da carteira do Fundo para fins de pagamento dos respectivos valores titulados pelas Cotas A, bem como apresentar à Administradora as respectivas memórias de cálculo atinentes à apuração dos valores atribuídos às Cotas Classe A; e

(xix) encaminhar à Administradora as informações referentes aos Ativos-Alvo previstas nos suplementos J e K da

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

Resolução CVM nº 175, em até 30 (trinta) dias após o encerramento do trimestre e em até 65 (sessenta e cinco) dias após o encerramento do exercício social, respectivamente.

IV. A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços, mediante recomendação da Gestora:

(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 da Classe;

(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 e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

(iv) formador de mercado para as Cotas.

IV.1. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços, contratados pela Administradora e/ou pela Gestora em nome do Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulado pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

IV.2. A contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

V. A Gestora poderá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

(i) intermediação de operações para a carteira de ativos da Classe;

(ii) classificação de risco das Cotas; e

(iii) cogestão da carteira da Classe.

VI. A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

VII. A Administradora e a Gestora devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

VIII. Aplicam-se aos prestadores de serviços essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, as vedações contidas na legislação e regulamentação pertinentes.

IX. É vedado à Gestora receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão ou, no caso da consultoria especializada na sugestão de investimento.

C. PRAZO DE DURAÇÃO, SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

I. O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

II. Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista no respectivo Anexo I deste Regulamento, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas.

III. A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes que atuam nos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

IV. Especificamente em relação ao risco de liquidez e desinvestimento, o gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira do Fundo, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

D. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto na Seção E (Encargos do Fundo) deste Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe, bem como nos Apêndices, relativamente às subclasses.

II. A Taxa Global será calculada de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe.

III. A Taxa Global não inclui os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas taxas de administração e taxa de gestão incorporadas na Taxa Global.

E. ENCARGOS DO FUNDO

I. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como de sua Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente:

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

(ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;

(iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;

(iv) honorários e despesas do Auditor Independente;

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

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

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

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

(viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como 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;

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

(x) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;

(xi) despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo;

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

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

(xiv) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, sem prejuízo da possibilidade de serem arcadas pela Classe ou subclasse, conforme estabelecido no Anexo I e nos Apêndices, respectivamente, e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

(xv) taxas de administração e de gestão;

(xvi) 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 Resolução CVM 175;

(xvii) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;

(xviii) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;

(xix) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito, se houver;

(xx) taxa de performance, se houver;

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

(xxii) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada e empresa especializada, de que trata o art. 27, incisos II e III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xxiii) taxa máxima de custódia;

(xxiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;

(xxv) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xxvi) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas;

(xxvii) despesas relacionadas às operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial;

(xxviii) despesas relacionadas à distribuição de cotas de fundos de investimento que prevejam em sua política de investimento a aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do respectivo fundo em cotas deste Fundo, quando tal distribuição de cotas for destinada ao investimento neste Fundo; e

(xxix) despesas ordinárias de fundos de investimentos que prevejam em sua política de investimentos a aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do respectivo fundo em cotas deste Fundo,

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

quando tal distribuição de cotas for destinada ao investimento deste Fundo, desde que previamente aprovadas pela Gestora.

(xxx) Remuneração de Descontinuidade (conforme abaixo definido).

II. 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.

III. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo neste regulamento ou na legislação e regulamentação aplicável, correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

F. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

I. Competência privativa: Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à Classe:

(i) as demonstrações contábeis do Fundo, anualmente, observados os prazos regulatórios aplicáveis;

(ii) a substituição ou destituição de Prestador de Serviço Essencial, observado o item VI.6 abaixo;

(iii) a emissão de novas Cotas e/ou criação de Subclasses Adicionais (conforme abaixo definido), sem prejuízo da Emissão Autorizada, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;

(iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;

(v) a alteração deste Regulamento, inclusive para redução do prazo de duração das subclasses e para alteração da política de investimento, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175;

(vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;

(vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

(viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;

(ix) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;

(xi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global ou remuneração dos prestadores de serviço do Fundo, exceto redução, nos termos do art. 52 da RCVM 175;

(xii) amortizações e/ou resgate das Cotas em hipóteses não previstas neste Regulamento;

(xiii) qualquer alteração relacionada ao funcionamento e/ou atribuições do Comitê de Investimento;

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

(xiv) eleição dos membros do Comitê de Investimento, observada a regra de que o Comitê de Investimento será composto por (i) um membro indicado pela TG Core Asset Ltda., na qualidade de Cotista das Cotas B ou de representante do Cotista das Cotas B; e (ii) um membro indicado pela Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qualidade de Cotistas da Subclasse B;

(xv) deliberar sobre a hipótese de Alteração do Nome do Fundo na hipótese prevista no item VI.5 abaixo; e

(xvi) após o Prazo de Duração das Cotas A, deliberar sobre a liquidação da Classe.

I.1. Anualmente, a assembleia especial de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, assim como a assembleia geral de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente.

I.1.1. A assembleia de cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente.

I.1.2. A assembleia de cotistas a que comparecerem todos os cotistas pode dispensar o prazo estabelecido no item I.1.1.

I.1.3. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

II. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias de Cotistas ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias de Cotistas extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

II.2. A assembleia de cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida a Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

II.3. Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas, calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia, ou o representante dos cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado a Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária. Esse pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária. Nesse caso, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias do prazo de encaminhamento do pedido, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

III. A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

IV. A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

V. Forma: As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

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

VI.1. As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

VI.2. A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de Cotistas depende da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

VI.3. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (iii), (iv), (v), (x) (xiii) e (xiv) do item I (Competência Privativa) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, 95% (noventa e cinco por cento), no mínimo, das Cotas integralizadas.

VI.4. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (viii) e (xi) do item I (Competência Privativa) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas integralizadas.

VI.5. Caso haja modificação dos Ativos-Alvo, dos Cotistas ou da Política de Investimento, de modo que o Fundo passe a não investir em ativos relacionados à Eurogarden ou não tenha Cotistas a ele relacionados, a Assembleia de Cotistas deverá deliberar sobre o novo nome a ser adotado pelo Fundo, excluindo-se a menção à "Eurogarden" ("Alteração do Nome").

VI.6. Com relação à deliberação acerca da substituição da Administradora e/ou da Gestora, caso o Prestador de Serviços Essenciais seja Cotista da Classe ou atue como representante de Cotista, referido Prestador de Serviços Essenciais deverá abster-se de votar, bem como de representar Cotista em tal deliberação, em razão de conflito de interesses. Nessa hipótese, a matéria deverá ser submetida à deliberação em assembleia de cotistas do fundo de investimento representado ou, alternativamente, deverá ser eleito representante independente, que não se enquadre em qualquer hipótese de conflito de interesses relativamente à deliberação sobre a substituição da Administradora e/ou da Gestora.

VI.7. Qualquer alteração na prioridade de recebimento de rendimentos das Cotas A, nos Rendimentos Prioritários Cotas A e/ou na Rentabilidade-Alvo Cotas A, bem como a eventual prorrogação do prazo de duração das Cotas A, deve ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia de Cotistas e que representem 95% (noventa e cinco por cento), no mínimo, das Cotas integralizadas.

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

VI.8. Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia de Cotistas, para fins de cômputo.

VI.9. Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

VI.10. Assuntos de interesse exclusivo de uma determinada Subclasse do Fundo deverão ser deliberados em assembleia especial de Cotistas, convocada exclusivamente para os cotistas da respectiva Subclasse, com participação restrita a tais cotistas, desde que a deliberação não implique alteração de qualquer vantagem, direito, interesse ou prerrogativa da outra Subclasse, caso contrário, a matéria deverá ser submetida à Assembleia de Cotistas por toda a Classe.

VII. Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

VII.1. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua classe de Cotas; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. A verificação da vedação do inciso (iv) acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

VII.2. A vedação prevista no item acima não se aplica quando estas pessoas forem os únicos cotistas do Fundo, da classe ou da subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

VII.3. Os Cotistas do Fundo manifestaram sua aquiescência prévia, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, para que os detentores de Cotas B que sejam sócios, diretores e empregados da Gestora, ou partes relacionadas à Gestora, bem como seus sócios, diretores e empregados; possam exercer o seu direito de voto em quaisquer assembleias de cotistas do Fundo, nos termos do Art. 78, §1º, II da parte geral da Resolução CVM 175, com exceção de matérias que possam configurar potencial conflito de interesses.

VIII. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas; (ii) atualização de dados do Regulamento, do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora, bem como para correção de eventual erro grosseiro de redação no Regulamento; ou (iii) de eventual redução da Taxa Global ou da taxa de performance, se houver. As alterações referidas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no item (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

IX. A aprovação prévia dos atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, Gestora ou consultor especializado, nos termos do Artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses: (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da classe de cotas tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (c) a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade de devedores a Administradora, Gestora ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (d) a contratação, pela classe de cotas, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no Artigo 27 do Anexo Normativo III, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e (e) a aquisição, pela classe de cotas, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Artigo 41 do Anexo Normativo III.

G. Fatores de Risco Gerais

I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DOS DISTRIBUIDORES DAS COTAS E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FGC.

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

III. Os serviços são prestados ao Fundo em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.

IV. Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item C deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira do Fundo possa incorrer.

V. Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.

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

H. Tributação Aplicável

I. A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo será aquela definida pela legislação tributária brasileira. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

II. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, sendo que na hipótese de possibilidade de aplicação de tal regramento o Fundo poderá realizar uma amortização extraordinária de Cotas B, inclusive mediante a entrega de ativos aos cotistas detentores de Cotas B.

III. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, conforme o caso.

III.1. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.

IV. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do imposto de renda, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em mercado de bolsa ou balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

V. A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

I. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I. Serviço de Atendimento ao Cotista

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730.

II. Foro para solução de conflitos

Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

III. Política de voto da Gestora

O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no site da Gestora.

IV. Demonstrações Contábeis

O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas do Administrador, da Gestora, bem como das contas do Custodiante e do depositário.

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá ao valor resultante da soma algébrica de suas Disponibilidades, acrescido do valor da carteira de investimentos, dos valores a receber e dos outros ativos, excluídas as suas Exigibilidades, bem como outros passivos.

As demonstrações contábeis devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os seus respectivos recursos e serão auditadas, anualmente, pelo Auditor Independente.

Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

Os demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Administrador.

A Gestora, em qualquer hipótese, deverá ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor.

V. Anexos e Apêndices

O Anexo I deste Regulamento, bem como os respectivos Apêndice A e Apêndice B, constituirão parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da classe e subclasse de Cotas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo I deste Regulamento.

J. Comitê de Investimento

I. A Classe contará com um comitê de investimento, composto por 2 (dois) membros, com mandato de 2 (dois) anos, eleitos pela Assembleia de Cotistas, sendo (i) um membro indicado pela TG Core Asset Ltda., na qualidade de representante de Cotistas da Subclasse B; e (ii) um membro indicado pela Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qualidade de Cotistas da Subclasse B ("Comitê de Investimento").

II. Os membros do Comitê de Investimento não receberão qualquer tipo de remuneração da Classe pelo desempenho de seus serviços.

III. A existência do comitê de investimento da Classe não eximirá a Gestora e a Administradora das suas respectivas responsabilidades pelas operações da carteira da Classe.

III.1. Os membros do Comitê de Investimentos responderão exclusivamente pelos atos por eles praticados no âmbito de suas respectivas atribuições, conforme previstas neste Regulamento, observados os deveres de diligência, boa-fé e lealdade aplicáveis ao exercício de suas funções.

III.2. A participação dos membros no Comitê de Investimento não será considerada, para quaisquer fins, como prestação de serviços à Classe ou aos seus Cotistas, tampouco como exercício de atividade de administração fiduciária, gestão de carteira, consultoria, assessoria de investimento, representação, mandato ou qualquer outra função atribuída à Administradora, à Gestora ou aos demais prestadores de serviços da Classe.

III.3. A existência, atuação, manifestação, aprovação, recomendação, abstenção ou omissão do Comitê de Investimento, ou de qualquer de seus membros, não afastará, reduzirá, limitará, condicionará, substituirá ou transferirá as responsabilidades próprias da Administradora e/ou da Gestora, que permanecerão integralmente responsáveis

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

pelo cumprimento de suas respectivas obrigações legais, regulatórias, fiduciárias, contratuais e operacionais perante a Classe e os Cotistas.

III.4. Os membros do Comitê de Investimento somente poderão ser responsabilizados por atos ou omissões próprios, praticados individualmente no exercício de suas funções no Comitê, e desde que comprovada sua atuação com dolo, má-fé, fraude ou culpa grave, não respondendo por atos, omissões, informações, análises, decisões ou providências atribuíveis à Administradora, à Gestora, a terceiros ou aos demais membros do Comitê de Investimento.

III.5. Não haverá solidariedade entre os membros do Comitê de Investimento, respondendo cada membro exclusivamente por seus próprios atos ou omissões, na medida de sua participação individual e comprovada no ato que der causa à responsabilidade, ressalvadas as hipóteses em que a solidariedade decorra de disposição legal expressa ou de atuação conjunta comprovada com dolo, má-fé, fraude ou culpa grave.

IV. A prática dos atos abaixo elencados, assim como a aprovação de quaisquer deliberações a eles relacionadas, no âmbito da Classe e dos Ativos-Alvo, pela Administradora ou pela Gestora, estará condicionada à prévia e unânime aprovação dos 2 (dois) membros integrantes do Comitê de Investimento:

(i) contratação, pelas sociedades investidas pela Classe, de operações de crédito, financiamento ou qualquer forma de endividamento, independentemente do valor;

(ii) oneração, a qualquer título, de Ativos-Alvo;

(iii) alienação, cessão ou transferência de certificados de recebíveis imobiliários que sejam devidos ou cedidos por cotistas detentores de Cotas B, pessoas vinculadas a eles, ou por veículos de investimento vinculados à Gestora, exceto para alienações realizadas após o 5º (quinto) ano do Prazo de Duração do Fundo ou ainda caso o referido ativo seja declarado vencido antecipadamente;

(iv) aquisição e/ou subscrição, direta ou indireta, de participações societárias pela Classe;

(v) celebração de contratos que impliquem obrigações ou exposição econômica superior a R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), exclusivamente em relação a contratações que sejam de competência da Gestora, nos termos da regulamentação aplicável, excetuadas eventuais medidas que sejam necessárias para a defesa dos interesses do Fundo;

(vi) concessão de garantias, prestação de avais ou fianças, ou assunção de responsabilidades por obrigações de terceiros;

(vii) aquisição de bens imóveis e de direitos reais a eles relacionados para integração ao patrimônio da Classe;

(viii) realização de investimentos em cotas de fundos de investimentos de terceiros, ou fundos administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por partes a elas relacionadas, exceto aqueles enquadrados como Ativos de Liquidez;

(ix) qualquer ato ou iniciativa da Classe, da Administradora, da Gestora ou de terceiros vinculados aos Ativos-Alvo que envolva o uso, a associação ou o aproveitamento da marca, do nome empresarial ou da reputação da "Eurogarden", com a exceção da utilização da marca Eurogarden nos relatórios periódicos divulgados no âmbito das atividades de gestão do Fundo;

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

(x) qualquer emissão de novas Cotas da Classe, exceto pelas Emissões Autorizadas para recomposição da Razão de Subordinação e a emissão inicial do Fundo, cujo volume final foi definido com base no montante efetivamente captado no âmbito da primeira emissão já encerrada do Fundo Feeder, no valor equivalente a R$ 293.515.800,00 (duzentos e noventa e três milhões, quinhentos e quinze mil e oitocentos reais), que já inclui as Cotas da Subclasse A e da Subclasse B;

(xi) concessão de empréstimo ou tomada de empréstimo de títulos e valores mobiliários, desde que no limite autorizado pela Resolução CVM 175, pelo Anexo Normativo III e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993;

(xii) caso a Classe realize investimento em cotas de fundos de investimentos geridos pela Gestora, excluídos os Ativos de Liquidez (conforme definidos no Regulamento), a manifestação de voto da Gestora, na qualidade de representante do Fundo, no âmbito da assembleia de cotistas da classe investida que versem sobre as matérias a seguir estará sujeita ao direito de veto da Argus: (a) alteração da política de investimento da classe investida; (b) destituição ou substituição da gestora, na qualidade de gestora da classe investida e escolha de seu substituto; (c) aprovação dos atos que configurem potenciais conflitos de interesses na classe investida; (d) amortizações e/ou resgate das cotas em hipóteses não previstas no regulamento da classe investida; (e) aumento da taxa de administração, da taxa de gestão ou da taxa de performance da classe investida; (f) liquidação antecipada ou prorrogação do prazo de duração da classe investida, quando submetidas à assembleia especial de cotistas; (g) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial), transformação da classe investida e emissão de novas cotas da classe investida e (h) plano de resolução do patrimônio líquido negativo da classe investida;

(xiii) a celebração, alteração ou liquidação antecipada de quaisquer contratos de derivativos ou operações de swap (ou outros tipos de derivativos com o mesmo efeito econômico) para fins de proteção patrimonial;

(xiv) a alteração da denominação do Fundo; e

(xv) aplicação dos recursos nos Ativos-Alvo.

V. A convocação da reunião do Comitê de Investimento da Classe deverá ser encaminhada por e-mail aos membros.

VI. Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a reunião do comitê de investimento da Classe, e enumerar, na ordem do dia, as matérias a serem deliberadas.

VII. A reunião do Comitê de Investimento da Classe deverá ser convocada com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da data da sua realização.

VIII. A presença da totalidade dos membros do Comitê de Investimento da Classe supre a falta de convocação.

IX. As matérias deliberadas na reunião do Comitê de Investimento da Classe serão sempre aprovadas pelo voto favorável de todos os membros do Comitê de Investimento.

IX.I. O membro do Comitê de Investimento indicado pela Argus deverá se abster de participar, opinar, influenciar, votar ou interferir em qualquer deliberação que envolva matéria em que a Argus figure como devedora, garantidora, coobrigada, originadora, cedente, contraparte, parte relacionada ou em qualquer outra situação que configure potencial conflito de interesses, ressalvado exclusivamente o direito de manifestação nas hipóteses previstas no item IV(iii), limitado à alienação, cessão ou transferência, pela Classe a terceiros, de certificados de recebíveis imobiliários

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

que sejam devidos ou cedidos pela Argus para alienações realizadas até o 5º (quinto) ano do Prazo de Duração do Fundo e desde que o referido ativo não seja declarado vencido antecipadamente.

IX.II. O membro do Comitê de Investimento indicado pela TG Core, na qualidade de representante do Cotista B, deverá se abster de participar, opinar, influenciar, votar ou interferir em qualquer deliberação que envolva matéria em que a TG Core, o Cotista B, por ela representado, ou veículos de investimento por ela geridos figure como devedor, garantidor, coobrigado, cedente, contraparte, parte relacionada ou em qualquer outra situação que configure potencial conflito de interesses, ressalvado exclusivamente o direito de manifestação nas hipóteses previstas no item IV(iii), limitado à alienação, cessão ou transferência, pela Classe a terceiros, de certificados de recebíveis imobiliários que sejam devidos ou cedidos por cotistas detentores de Cotas B ou por veículos de investimento vinculados à Gestora para alienações realizadas até o 5º (quinto) ano do Prazo de Duração do Fundo e desde que o referido ativo não seja declarado vencido antecipadamente.

X. A reunião do comitê de investimento da Classe poderá ser realizada de modo presencial e/ou eletrônico.

* * * * *

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

securities services

Categoria / Tipo:
FII

Anexo I

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Eurogarden Master Responsabilidade Limitada ("Classe")

Público-alvo:	**Condomínio:**	**Prazo:**
Investidores profissionais, conforme definidos na regulamentação aplicável ("Investidores Profissionais").	Fechado	Indeterminado
Responsabilidade dos Cotistas:	**Classe:**	**Término | Exercício Social:**
Limitada	Única	Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro de cada ano

A. Objeto da Classe e Política de Investimento

I. Os recursos da Classe serão aplicados pela Gestora e pela Administradora, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e alienação pela Classe dos bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos ativos que compõem o patrimônio da Classe ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

II. Os recursos da Classe serão aplicados pela Gestora e pela Administradora, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aquisição de: **(a)** Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente; **(b)** quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; **(c)** 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 tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII"); **(d)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; **(e)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; **(f)** cotas de fundos de investimento em participações de responsabilidade limitada (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; **(g)** cotas de outros FII de responsabilidade limitada; **(h)** cotas de fundos de investimento em direitos creditórios de responsabilidade limitada que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; **(i)** Letras Hipotecárias ("LH"); **(j)** Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); **(k)** Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e **(l)** demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, e que não sejam negociados no ambiente de bolsa ("Ativos-Alvo").

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

II.1. Considerando que a Classe é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, caso ela invista preponderantemente em valores mobiliários, não estará sujeita aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nos Anexo Normativo I e Anexo Normativo III, ambos da Resolução CVM 175

II.2. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos em cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175.

III. A Classe adquirirá os Ativos-Alvo e demais ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

IV. A Classe poderá constituir ônus reais sobre os imóveis e demais ativos que compõem seu patrimônio para garantir operações ou obrigações assumidas pela Classe na consecução da política de investimentos, observados os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável.

IV.1. A Classe poderá prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, em nome da classe, relativamente a operações relacionadas a sua carteira de ativos.

V. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, a Classe poderá manter parcela do seu patrimônio, que não esteja aplicada em Ativos-Alvo ou em Outros Ativos, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário (sendo os itens acima referidos em conjunto como "Ativos de Liquidez").

VI. Observada a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista na regulamentação aplicável, a Classe poderá adquirir Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez de emissão, estruturação, distribuição, devidos ou cujas contrapartes sejam a Gestora, a Administradora ou o Cotista que detenha mais de 10% (dez por cento) das Cotas subscritas, ou pessoas a eles ligadas.

VII. Nos termos previstos na Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas, observadas as atribuições da Gestora estabelecidas neste Regulamento.

VIII. Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado.

IX. 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. Caso,

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo e da Classe à política de investimento descrita neste Capítulo, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo à política de investimento.

X. Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos-Alvo e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à política de investimentos estabelecida por meio deste Regulamento, exceto no caso de imóveis.

XI. A Classe poderá emprestar ou tomar em empréstimo títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

XII. É vedado a Classe a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas para fins de proteção patrimonial.

B. Cotas

I. A Classe será inicialmente composta por 02 (duas) subclasses, observada a possibilidade de emissão de Subclasses Adicionais (conforme definido abaixo): (i) as Cotas da subclasse "A", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Regulamento ("Cotas A" e "Subclasse A", respectivamente); e (ii) as Cotas da subclasse "B", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Regulamento ("Cotas B" e "Subclasse B", respectivamente);

I.1. No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, serão emitidas inicialmente 3.920.000 (três milhões e novecentas e vinte mil) Cotas, correspondente ao montante total de R$ 392.000.000,00 (trezentos e noventa e dois milhões de reais), sendo 2.940.000 (dois milhões, novecentas e quarenta mil) Cotas A e 980.000 (novecentas e oitenta mil) Cotas B. Será admitida a distribuição parcial de Cotas, observado que a Classe iniciará suas operações, desde que atingido o patrimônio mínimo inicial de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas, considerando o valor unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais), observando-se ainda a proporção de 25% (vinte e cinco por cento) de Cotas B integralizadas em relação ao total de Cotas integralizadas no âmbito da 1ª Emissão.

I.2. As Cotas poderão ser distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pela Gestora em nome da Classe.

I.3. A partir da data da primeira integralização de Cotas B ("Data de Início de Apuração da Razão de Subordinação"), o Gestor deverá apurar a razão de subordinação das Cotas B até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, a ser calculado

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

pelo **(i)** somatório do valor patrimonial das Cotas B integralizadas, dividido pelo **(ii)** Patrimônio Líquido, observado que referido índice deverá corresponder a um dos percentuais indicados no item abaixo, conforme o caso ("Razão de Subordinação").

I.4. Para os fins deste Regulamento, **(a)** a partir da data da primeira integralização de Cotas B até o 12º (décimo segundo) mês (inclusive) a contar da data da primeira integralização de Cotas B, a Razão de Subordinação deverá corresponder ao percentual mínimo de 17,50% (dezessete inteiros e cinquenta décimos por cento) ("Razão de Subordinação Mínima Inicial"); e **(b)** a partir do 12º (décimo segundo) mês (exclusive) a contar da data da primeira integralização de Cotas B até o final do Prazo de Duração da Classe, a Razão de Subordinação deverá corresponder ao percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento ("Razão de Subordinação Mínima").

I.4.1. A partir da Data de Início de Apuração da Razão de Subordinação e durante o Prazo de Duração da Classe, no caso do descumprimento da Razão de Subordinação Mínima, a Gestora deverá, observado o Prazo para Recomposição da Razão de Subordinação (conforme abaixo definido):

(a) orientar o Administrador para que este realize emissão de novas Cotas B, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, em montante suficiente para a recomposição da Razão de Subordinação, a serem subscritas e integralizadas pelos Cotistas detentores de Cotas B em circulação, na proporção de suas respectivas participações, em moeda corrente nacional ("Emissões Autorizadas"). A subscrição e integralização das Cotas B nos termos deste item deverá ocorrer no prazo de até 3 (três) meses a contar da Data de Apuração da Razão de Subordinação em que se verifique o Desenquadramento da Razão de Subordinação ("Prazo para Recomposição da Razão de Subordinação"); e

(b) em caso de não reenquadramento da Razão de Subordinação nos termos do item "(a)", realizar a amortização de Cotas A, proporcionalmente à participação detida por cada Cotista, em montante suficiente para a recomposição da Razão de Subordinação. A amortização de Cotas A nos termos deste item deverá ocorrer no prazo de até 3 (três) meses a contar da data de encerramento do Prazo para Recomposição da Razão de Subordinação ("Prazo Adicional para Recomposição da Razão de Subordinação").

I.4.2. Caso, durante o Prazo para Recomposição da Razão de Subordinação ou o Prazo Adicional para Recomposição da Razão de Subordinação seja verificada a recomposição da Razão de Subordinação, as medidas previstas nas alíneas (a) e (b) do item I.4.1. acima poderão ser suspensas e/ou canceladas, independente do estágio em que se encontrem.

I.4.3. Caso, após a implementação das medidas previstas nas alíneas (a) e (b) do item I.4.1. acima, não seja verificada a recomposição da Razão de Subordinação, a Administradora deverá convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre a liquidação do Fundo, nos termos da Seção J deste Anexo Descritivo do Regulamento.

I.4.4. Na hipótese da Razão de Subordinação atingir patamar superior à Razão de Subordinação Mínima Inicial ou à Razão de Subordinação Mínima (inclusive), conforme aplicável ("Razão Limite"), será caracterizado excesso de subordinação, hipótese em que a Gestora, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, poderá decidir, unilateralmente, pela realização de distribuição de recursos aos Cotistas das Cotas B, até o limite do referido excesso de subordinação, ou realização de amortizações extraordinárias de principal das Cotas B, desde que a Classe esteja

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

adimplente com suas obrigações, observada a Cascata de Pagamentos, devendo em qualquer hipótese ser observada a Razão de Subordinação Mínima.

I.5. Caso no 2º (segundo) mês anterior ao término do Prazo de Duração da Classe, não tenha sido atingido, ou se verifique que não será atingido, para as Cotas A, o retorno equivalente ao valor de integralização das Cotas A, acrescido da Rentabilidade-Alvo Cotas A, a Gestora deverá realizar uma nova emissão de Cotas B, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, em quantidade necessária ao pagamento integral do valor remanescente do valor de integralização das Cotas A, acrescido da Rentabilidade-Alvo Cotas A não paga, a ser integralmente subscrita e integralizada pelos respectivos detentores das Cotas B, em moeda corrente nacional, na proporção de suas respectivas participações nas Cotas B.

I.5.1. A obrigação de subscrição e integralização prevista no item I.5 acima será individual, proporcional e não solidária, limitando-se cada Cotista de Cotas B ao aporte correspondente exclusivamente à sua participação, não havendo qualquer responsabilidade solidária, subsidiária ou cruzada entre os detentores de Cotas B.

Cotas A

II. As Cotas A terão as características, vantagens, direitos e obrigações descritas no Apêndice A.

Cotas B

III. As Cotas B terão as características, vantagens, direitos e obrigações descritas no Apêndice B.

IV. Sem prejuízo das Emissões Autorizadas os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos termos e condições da emissão, incluindo, sem limitação, a renúncia do exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição. Nestes casos o preço de emissão deverá ser fixado na Assembleia de Cotistas, conforme recomendação da Gestora.

V. A Assembleia de Cotistas ou o instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas das subclasses, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

VI. Todas as Cotas de uma mesma subclasse garantem aos 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, desde que operacionalmente viável e observados os prazos e procedimentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("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 da respectiva subclasse já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

VII. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, sem prejuízo das consequências tributárias descritas na Seção H das condições gerais aplicáveis ao Fundo contidas no

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

Regulamento ("Tributação Aplicável"), exceto pelos eventuais limites mínimos ou máximos por investidor que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

C. Distribuição de Rendimentos

I. Observadas as disposições dos respectivos Apêndices, semestralmente, a Classe distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observado que, em caso de alteração legislativa em relação à distribuição de rendimentos pelos FII, a Classe poderá passar a observar tais alterações.

II. Os rendimentos da Classe poderão ser distribuídos mensalmente, no 6º (sexto) Dia Útil de cada mês. Considera-se "Dia Útil" como qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. 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 referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

III. Farão jus aos rendimentos da Classe para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

IV. A Classe, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária em relação aos recursos recebidos pela Classe em relação ao mês em questão, sem prejuízo da situação prevista no item V abaixo:

(i) pagamento de quaisquer despesas e encargos da Classe;

(ii) composição da Reserva de Contingência;

(iii) distribuição de rendimentos das Cotas A até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas A (conforme definido no Apêndice A), acumulado até o último Dia Útil do mês anterior à respectiva data do pagamento;

(iv) o saldo remanescente (se houver), a exclusivo critério da Gestora, poderá ser utilizado para fins de pagamento a título de distribuição de rendimentos das Cotas A até atingir o montante equivalente a Rentabilidade-Alvo Cotas A (conforme definido no Apêndice A), acumulada até o último Dia Útil do mês anterior à respectiva data do pagamento. Exclusivamente a partir do encerramento do 6º (sexto) ano contado a partir da data da primeira integralização de Cotas, o saldo remanescente (se houver), será obrigatoriamente destinado ao pagamento, total ou parcialmente **(a)** da Rentabilidade-Alvo Cotas A remanescente, acumulada e não paga, e **(b)** amortização de principal das Cotas A, até o limite do valor de principal existente em relação às Cotas A;

(v) o saldo remanescente (se houver), a exclusivo critério da Gestora, poderá ser utilizado para fins de **(a)** pagamento de amortização extraordinária de principal das Cotas A, até o limite do valor de principal existente em relação às Cotas A; e/ou **(b)** pagamento de distribuição de rendimentos das Cotas B, desde que **(b.1)** até o 12º (décimo segundo) mês (inclusive) a contar da data da primeira integralização de Cotas B, seja observada a Razão de Subordinação Mínima Inicial, sendo que poderá ser convocada assembleia especial de titulares de Cotas B para deliberar pela não distribuição de tais rendimentos em consonância com o Ofício Circular nº 01/2015/CVM/SIN/SNC; **(b.2)** a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) a contar da data da primeira integralização de Cotas B,

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

observado o item "iv" acima, caso superada a Razão Limite, para amortização extraordinária ou distribuição de rendimentos das Cotas B, até que seja reestabelecida a Razão Limite. Caberá única e exclusivamente à Gestora optar aplicar os recursos do Fundo em todos, algum ou nenhum dos itens acima;

(vi) o saldo remanescente (se houver), para a amortização de principal das Cotas A, até o limite do valor de principal existente em relação às Cotas A; e

(vii) após a amortização total das Cotas A, o saldo remanescente será destinado ao pagamento dos rendimentos e/ou amortização das Cotas B.

V. Caso, até o Prazo de Duração da Classe, ainda haja saldo de Rentabilidade-Alvo Cotas A acumulados ou saldo de principal das Cotas A não pago, tal saldo deverá ser pago aos detentores de Cotas A até o término do referido prazo de duração da subclasse, observado o disposto no item I.5 da Seção B acima.

VI. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio da B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

VII. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio da Classe, a Gestora poderá formar uma reserva de contingência, para pagamento de despesas extraordinárias, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que a reserva de contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, observada a possibilidade de distribuição, conforme indicação da Gestora, destes recursos, a título de rendimentos ("Reserva de Contingência").

IX. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

D. Taxas e outros Encargos

Taxa Global

Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviço, acesse a Plataforma de Transparência de Taxas no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos. [1]

I. A Classe está sujeita à taxa global 0,94% (noventa e quatro centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").

I. Independentemente do percentual acima indicado, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), contado da data de início da Classe, ainda que a Taxa Global calculada nos termos desta seção não alcance tal valor.

II. A Taxa Global será atualizada com periodicidade anual, baseada na variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

[1] www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

III. Adicionalmente, a Administradora fará jus a uma taxa de implantação em parcela única, relativa à estruturação e implantação da Classe Única, no valor de R$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga quando do início das atividades da Classe Única.

IV. Sobre a Taxa de Administração, serão acrescidos os impostos incidentes, ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF.

V. Em linha com o Ofício-Circular nº 3/2024/CVM/SIN, o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN e com as "Regras e Procedimentos do Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", conforme alterado de tempos em tempos ("Regras e Procedimentos AGRT" e "Código AGRT", respectivamente) da ANBIMA, o presente Anexo informa a Taxa Global devida pela Classe aos seus prestadores de serviços, conforme definido na parte geral do Regulamento.

VI. Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, ou conforme procedimento que venha a ser definido em termos regulatórios, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a taxa de performance, se aplicável, e a Taxa Máxima de Distribuição poderão ser reajustadas durante o Prazo de Duração entre os Prestadores de Serviço Essenciais, desde que sem aumento para os Cotistas. As informações atualizadas sobre a divisão da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da taxa de performance, se aplicável, e da Taxa Máxima de Distribuição entre os Prestadores de Serviço Essenciais poderão ser consultadas por meio da Plataforma de Transparência de Taxas no endereço: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

VII. Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a Taxa Global acima indicada considera as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.

VIII. A taxa máxima de custódia não está incluída na Taxa Global, de modo que os valores devidos pela Classe a título de Taxa Máxima de Custódia serão pagos diretamente ao Custodiante.

Taxa de Performance

Não será devida taxa de performance.

Taxa Máxima de Distribuição

Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável ("Taxa Máxima de Distribuição"). Sem prejuízo do disposto acima, adicionalmente à Taxa Máxima de Distribuição, em linha com o Ofício Circular nº 6/2024/CVM/SIN, considerando que no âmbito da operacionalização da Classe prestadores de serviço de distribuição de Cotas serão contratados e remunerados de forma contínua pela prestação de serviço relacionado ao mecanismo de distribuição por conta e ordem, as taxas segregadas dos prestadores de serviço poderão ser consultadas por meio da Plataforma de Transparência de Taxas no endereço: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

Taxa Máxima de Custódia e Controladoria

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

A título de Taxa Máxima de Custódia e controladoria de Cotas do Fundo, será devido o valor correspondente a 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano, calculados sobre o Patrimônio Líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) mensais, valores estes não contidos na Taxa Global.

Sobre a Taxa de Custódia, serão acrescidos os impostos incidentes, ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF.

FORMA DE CÁLCULO

I. A Taxa Global será calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e serão pagas por esta Classe, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, observados os valores mínimos estabelecidos neste anexo ao Regulamento.

II. A Taxa Global será calculada com base em um dos seguintes parâmetros: **(i)** o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas da Classe no mês anterior ao do pagamento da Taxa Global, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como, por exemplo, o "Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX"; ou, nos demais casos, **(ii)** o valor contábil do patrimônio líquido da Classe.

II.1. O parâmetro indicado no item "**(ii)**" acima será adotado no cálculo da Taxa Global caso, a qualquer momento, as Cotas não integrem ou deixem de integrar índice de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas.

III. A Classe não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

IV. As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como nesta Seção D deste anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente, a partir do mês subsequente à data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA.

V. A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa Global.

VI. No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, a Classe arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe.

V. Outros Encargos: O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção de Encargos das Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

E. Negociação das Cotas

I. Negociação de Cotas: Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, observados os períodos de restrição, se aplicáveis, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstas neste Regulamento.

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

I.1. As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo "Balcão B3", sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos ("Fundos21"), administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do balcão B3.

II. A transferência de titularidade das cotas do Fundo fica condicionada à verificação, pela Administradora ou pelo(s) distribuidor(es) contratado(s), conforme o caso, da adequação do investidor à subclasse aplicável, bem como do atendimento das demais formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente.

III. Embora as Cotas B estejam admitidas à negociação em mercado secundário, as Cotas B permanecerão bloqueadas para negociação durante todo o Prazo de Duração do Fundo, ficando autorizada sua efetiva negociação apenas após a amortização e/ou o resgate integral das Cotas A.

III.1. A restrição aqui prevista não se aplicará às transferências realizadas para outros veículos de investimento geridos ou administrados pelos titulares das Cotas B, nem para transferências realizadas a pessoas a eles ligadas ou integrantes de seu respectivo grupo econômico, hipóteses em que a negociação das Cotas B será permitida a qualquer tempo.

III.2. Para fins de clareza, o período de restrição à negociação aqui mencionado abrangerá também as Cotas B de eventuais emissões subsequentes que venham a ser aprovadas pelo Fundo, as quais estarão sujeitas ao período de bloqueio aqui mencionado.

F. Integralizações, Amortização, Resgate

I. A integralização de Cotas em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

II. Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá (a) formalizar o documento de aceitação da oferta; e (b) assinar o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

III. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do documento de aceitação da oferta, 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 documento de aceitação da oferta.

IV. As futuras emissões de cotas do Fundo poderão prever a utilização de bens e direitos na integralização do valor das Cotas. Os Ativos-Alvo utilizados na integralização do valor das Cotas deverão ser objeto de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

V. A integralização do valor das Cotas em ativos deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição e deverão observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela instituição responsável pela escrituração das cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

VI. A Classe poderá realizar amortização parcial de suas Cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas, observadas ainda as regras específicas para amortização e liquidação das Cotas A e das Cotas B, previstas neste Regulamento.

VI.1. Para fins de amortização de Cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: **(i)** Data de cálculo do valor da Cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização; e **(ii)** Data de Pagamento da Amortização: na mesma data mencionada no subitem "i".

VII. Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do prazo de duração da respectiva subclasse; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da subclasse, Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

VII.1 Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da subclasse, Classe e/ou do Fundo.

VIII. As Cotas A deverão ser amortizadas, em montante necessário para restabelecer a Razão de Subordinação Mínima, sempre que os prazos para reenquadramento por meio da subscrição de novas Cotas B previstos nos itens I.4.2. da seção B forem descumpridos.

G. Responsabilidade dos Cotistas

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste anexo e no respectivo documento de aceitação. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

H. Substituição de Prestador de Serviços Essencial

I. A Administradora e/ou a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de (a) renúncia; (b) destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas; ou (c) descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos 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.

I.1. Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.

II. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

II.1. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas prevista no caput, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

II.2. No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que: (a) No caso da renúncia exclusiva da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas nos termos previstos nesta seção. A Administradora deverá indicar um substituto para a Gestora e, enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, a Administradora poderá contratar um consultor imobiliário para executar as atividades atribuídas originalmente à Gestora; (b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a transferência dos direitos reais referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos do Fundo, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

II.3. Aplica-se o disposto no item acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas 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 de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

II.4. No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata o item II acima.

II.5. Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas prevista no item II acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

II.6. Nas hipóteses aqui previstas, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas 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.

II.7. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

III. Enquanto uma nova gestora não for aprovada pelos Cotistas: (a) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez poderá ser realizada pelo Fundo (exceto no caso da alienação de Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez para pagamento de despesas e encargos da Classe previstos neste Regulamento), 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 assumir temporariamente o exercício das funções de gestão da Carteira da Classe ou a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez que componham o portfólio do Fundo.

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

IV. 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.

V. Caso a Assembleia de Cotistas referida nesta seção 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 de Cotistas para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

V.1. Se (a) a Assembleia de Cotistas prevista acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou (b) tiver decorrido o prazo estabelecido no item II.2., acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

VI. Se a Assembleia de Cotistas 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.

VII. O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, (a) colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e (b) prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

VIII. 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, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia de Cotistas 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.

IX. No caso de renúncia da Administradora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

X. Na hipótese de destituição da Gestora, sem a ocorrência de um evento de Justa Causa (conforme abaixo definido), a Gestora fará jus, além do pagamento da Taxa de Gestão até a data da efetiva cessação dos serviços, a uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo, nos termos previstos no item X.2 abaixo, pelo prazo de 6 (seis) meses contados da data da destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos descritos neste Regulamento a que a Gestora faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição ("Remuneração de Descontinuidade").

X.1. Para os fins deste Regulamento, considerar-se-á "Justa Causa", (i) a prática ou constatação de atos ou situações, por parte da Gestora, com culpa grave, má-fé, dolo, desvio de conduta e/ou função, fraude ou violação substancial no desempenho de suas respectivas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, reconhecida por decisão arbitral, judicial ou administrativa, exceto nos casos em que tal descumprimento tenha sido comprovadamente sanado pela Gestora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, a contar da data de tal descumprimento; (ii) descredenciamento da Gestora pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; (iii) prática de crime contra o sistema financeiro, de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo, conforme determinado por decisão arbitral, judicial ou administrativa; (iv) prática de atividades ilícitas no mercado financeiro ou de capitais, conforme decisão arbitral, judicial ou administrativa; ou (v) caso a Gestora esteja em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, desde que, conforme aplicável, não elidido dentro do prazo legal ou, ainda, propositura pela Gestora de medida antecipatória referente a tais procedimentos, ou ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do artigo 6º, §12º da Lei 11.101. Não serão considerados como Justa Causa para destituição da Gestora os eventos de caso fortuito ou força maior, conforme previsto por lei.

X.2. A Remuneração de Descontinuidade será abatida: (i) da remuneração a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição à Gestora ("Nova Taxa de Gestão"); e (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Remuneração de Descontinuidade, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, tal excedente deverá ser arcado pela Classe.

XI. As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos Demais Prestadores de Serviços.

I. Patrimônio Líquido Negativo da Classe

I. Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a 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) chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em mercado de balcão; (iii) exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; (iv) 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; e (v) condenação do Fundo de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

II. Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do patrimônio líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável. O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez da Classe, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável ("Patrimônio Líquido").

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

II.1. Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do patrimônio líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, caput, II, "a", da parte geral da Resolução CVM 175; e **(b)** convocar a Assembleia de Cotistas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo.

II.2. Se, após a adoção das medidas previstas no item "I" acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item "I.1." acima será facultativa.

II.3. Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de Cotistas aqui prevista, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta seção, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

II.4. Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, a Assembleia de Cotistas deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item abaixo.

II.5. Na Assembleia de Cotistas prevista nesta seção, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM 175: (a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

II.6. A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia de Cotistas pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

II.7. Se a referida Assembleia de Cotistas não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas previstas acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

III. A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

IV. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante neste sentido.

V. 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

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa Global terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

VI. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá (a) divulgar fato relevante, neste sentido; e (b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM 175.

J. Liquidação e Encerramento

I. O Fundo entrará em liquidação: (i) por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento; ou (ii) ao fim do prazo de duração das subclasses, conforme previstos nos respectivos Apêndices; ou (iii) pelo desenquadramento da Razão de Subordinação, observado o Prazo para Recomposição da Razão de Subordinação e o Prazo Adicional para Recomposição da Razão de Subordinação, conforme previsto nos termos da Seção B deste Anexo Descritivo.

II. A Assembleia que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre: (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

II.1. Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

III. Conforme indicação da Gestora, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas, observado o disposto no item III.1. abaixo: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, fora do ambiente da B3; ou (iv) por outras formas que venham a ser definidas no âmbito de Assembleia de Cotistas.

IV. Em qualquer caso, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e pela B3.

V. Será permitida a liquidação do Fundo ou das respectivas subclasses mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme legislação e regulamentação aplicáveis, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia de Cotistas. A entrega dos ativos do Fundo para pagamento aos Cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.

VI. No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM 175, a Administradora (a) fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e (b) verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

VII. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

IX. Encerramento. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe e do Fundo, conforme aplicável, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

K. Comunicações

I. Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe.

II. Admite-se, nas hipóteses em que se exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

III. As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

IV. As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas, conforme aplicável, (a) no site da Administradora, no endereço: www.xpi.com.br; e/ou (b) por meio eletrônico disponibilizado pela entidade administradora de mercado organizado nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação;

L. Fatores de Risco da Classe

I. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175. Não há garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas, não podendo a Administradora, a Gestora ou qualquer de suas coligadas, em hipótese alguma, ser responsabilizadas, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira da Classe por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando do pagamento de remuneração ou amortização de suas Cotas, nos termos deste anexo. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente a seção de Fatores de Risco do Informe Anual do Fundo, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe.

II. Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

securities services

Categoria / Tipo:
FII

Apêndice A

Apêndice das Cotas da Subclasse A de Emissão da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário TG Eurogarden Master – Responsabilidade Limitada ("Subclasse A")

Público-alvo:	**Prazo:**
Investidores Profissionais	7 (sete) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas

A. Características, Vantagens e Restrições das Cotas A

I. As Cotas A, da Subclasse A, da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

(i) sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo, até o final do prazo de duração das Cotas A, os cotistas detentores de Cotas A terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas B, até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários Cotas A (conforme abaixo definido);

(ii) o Fundo buscará atingir, para as Cotas A, uma rentabilidade equivalente a 15,00% (quinze inteiros por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o valor de integralização das Cotas A, e calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dia útil desde a primeira data de integralização das Cotas A ("Rentabilidade-Alvo Cotas A");

(iii) para fins do atingimento da rentabilidade descrita no inciso "ii", acima, o Fundo **(a)** procurará distribuir mensalmente os montantes correspondentes ao percentual de 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano ("Rendimentos Prioritários Cotas A"); e **(b)** a diferença entre (i) a Rentabilidade-Alvo Cotas A e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas A será automaticamente acumulada e incorporada à base de cálculo da Rentabilidade-Alvo Cotas A para fins de apuração da Rentabilidade-Alvo Cotas A e do montante de Rendimentos Prioritários Cotas A relativos à próxima data de pagamento (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente). Adicionalmente, a Rentabilidade-Alvo Cotas A deverá ser paga aos detentores de Cotas A de forma acumulada, exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dia útil desde a primeira data de integralização das Cotas A, incidente sobre o valor de integralização das Cotas A;

(iv) os valores relativos à Rentabilidade-Alvo Cotas A que excedam os Rendimentos Prioritários Cotas A poderão ser pagos mensalmente, a exclusivo critério da Gestora; sendo que, em caso de pagamento de amortizações e/ou de pagamento da Rentabilidade-Alvo Cotas A, tais pagamentos serão deduzidos para fins de cálculo da Rentabilidade-Alvo Cotas A, a partir da data do respectivo pagamento; e

II. Adicionalmente, as Cotas A terão as seguintes características específicas:

(i) Público-alvo das Cotas A: Investidores Profissionais.

(ii) Prazo de Duração das Cotas A: A Subclasse A terá prazo de duração de 7 (sete) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas A, observada a possibilidade de prorrogação por meio de Assembleia de Cotistas. Ao fim do prazo de duração das Cotas A, a subclasse será liquidada observados os procedimentos estabelecidos no Anexo I do Regulamento.

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

(iii) Custos da Primeira Emissão: Os custos da primeira emissão de Cotas do Fundo serão arcados exclusivamente pela Subclasse B.

B. Cálculo do valor das Cotas A

I. O valor unitário das Cotas A será calculado todo Dia Útil, devendo corresponder ao valor do Patrimônio Líquido das Cotas A dividido pelo número de Cotas A em circulação na respectiva data de cálculo, conforme a fórmula abaixo:

$$\mathbf{VCA_{t-1}} = \frac{\mathbf{PLContA_n}}{\mathbf{QuantCotasA_n}}$$

Onde:

VCAt é o valor unitário da Cota A calculado na data "**t**";

PLContAn é o capital integralizado na Subclasse A no Dia Útil (considerando a totalidade de recursos pagos ou aportados pelos Cotistas das Cotas A) e acrescido da Rentabilidade-Alvo Cotas A, deduzindo os rendimentos efetivamente pagos e as amortizações realizadas em relação às Cotas A; e

QuantCotasAn é o número de Cotas A em circulação.

Docusign Envelope ID: 42C8955E-BB49-8506-83CD-1AE53E823086

securities services

Categoria / Tipo:
FII

Apêndice B

Apêndice das Cotas da Subclasse B de Emissão da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário TG Eurogarden Renda Imobiliária Master – Responsabilidade Limitada ("Subclasse B")

Público-alvo:	**Prazo:**
Investidores Profissionais	Indeterminado

A. Características, Vantagens e Restrições das Cotas B

I. As Cotas B, da Subclasse B, da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

(i) subordinam-se às Cotas A para fins de recebimento de rendimentos, observado o disposto neste Regulamento; e

(ii) caso os Rendimentos Prioritários Cotas A sejam superados em determinado período de apuração, o rendimento excedente será distribuído aos titulares das Cotas B, observado ainda a possibilidade de pagamento extraordinário da Rentabilidade-Alvo Cotas A remanescente e/ou amortização extraordinária do principal, conforme ordem prioritária de pagamentos prevista neste Regulamento.

II. Adicionalmente, as Cotas B, terão as seguintes características específicas:

(i) Público-alvo das Cotas B: Investidores Profissionais.

(ii) Prazo de Duração das Cotas B: A Subclasse B terá prazo de duração indeterminado.

(iii) Custos da Primeira Emissão: Os custos da primeira emissão de Cotas do Fundo serão arcados exclusivamente pela Subclasse B.

B. Cálculo do Valor das Cotas B

I. Patrimônio líquido da classe deduzido do valor das Cotas A em circulação; e **(ii)** dividido pelo número de Cotas B em circulação na respectiva data de cálculo, conforme fórmula abaixo:

c. $$\mathbf{VCB_t} = \frac{\mathbf{PLCont_n} - \mathbf{PLContA_n}}{\mathbf{QuantCotas}B_\mathbf{n}}$$

Onde:

VCBt é o valor unitário da Cota B calculado na data "**t**";

PLContn é o Patrimônio Líquido da Classe no Dia Útil (considerando a totalidade de recursos pagos ou aportados pelos Cotistas das Cotas A e das Cotas B);

PLContAn conforme definido no Apêndice I; e

QuantCotasBn é o número de Cotas B em circulação.

D. Benchmark das Cotas B

I. Não haverá meta de rentabilidade pré-determinada para as Cotas B.