Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

REGULAMENTO CONSOLIDADO DO
APEX LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 19.026.454/0001-60

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

ÍNDICE

1. OBJETO 3
2. FORMA DE CONSTITUIÇÃO 3
3. PÚBLICO ALVO 3
4. PRAZO DE DURAÇÃO 4
5. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO 4
6. POLÍTICA DE INVESTIMENTO 4
7. COTAS DO FUNDO 6
8. DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS 7
9. AMORTIZAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS DA CARTEIRA DO FUNDO 10
10. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR 10
11. REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR 16
12. SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DO ADMINISTRADOR 16
13. DA CUSTÓDIA 18
14. CONFLITOS DE INTERESSES 18
15. ASSEMBLEIA GERAL 19
16. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO 24
17. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS E DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 25
18. INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS E PERIÓDICAS 26
19. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 29
20. PROCEDIMENTOS DE DAÇÃO EM PAGAMENTO 30
21. DESPESAS REFERENTES À DEFESA DOS COTISTAS 30
22. LEI APLICÁVEL E FORO 31

GLOSSÁRIO 33

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

REGULAMENTO DO APEX LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF Nº 19.026.454/0001-60

O "**APEX LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**", doravante denominado "Fundo", constituído em 01 de outubro de 2013, disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e pela Resolução CVM 175 e seu Anexo Normativo III, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo presente Regulamento, conforme o disposto abaixo.

Os termos definidos e expressões adotadas neste Regulamento em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuídos no Anexo I do presente Regulamento, aplicável tanto no singular quanto no plural.

1. OBJETO

1.1 O Fundo tem por objeto a captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários para aquisição de parte ou da totalidade de (i) lajes de natureza comercial, em construção ou já construídas, e/ou (ii) quotas ou ações de sociedades de propósito específico que venham a desenvolver empreendimentos imobiliários de natureza comercial, nas Capitais dos Estados do Rio de Janeiro e de São Paulo (em conjunto, "Empreendimentos" ou "Ativos").

2. FORMA DE CONSTITUIÇÃO

2.1 O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que suas Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração do Fundo, ou ainda em virtude de sua liquidação, sendo admitida a amortização das Cotas, conforme disposto no presente Regulamento.

3. PÚBLICO ALVO

3.1 O Fundo é destinado a receber recursos de investidores qualificados, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-B da Instrução CVM 539.

3.2 Uma vez que é destinado exclusivamente a investidores qualificados, , o Fundo pode:

(i) admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, nos termos deste Regulamento;

(ii) dispensar a elaboração de prospecto;

(iii) dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;

(iv) dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em Ativos, sem prejuízo da

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao Ativo a ser integralizado;

(v) prever a existência de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do fundo; e

(vi) prever a existência de classes de cotas com distintos critérios quanto à fixação da taxa de administração e de performance, definindo suas respectivas bases de cálculo.

4. PRAZO DE DURAÇÃO

4.1 O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral, conforme disposto neste Regulamento.

5. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

5.1 O Fundo será administrado e terá sua carteira de Ativos e Ativos de Liquidez gerida pela **APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8501, Pavimento 1, Conjunto 1, Pinheiros, CEP: 05425-070, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sobo nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, que também será responsável pela prestação dos serviços de controladoria de ativos.

6. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1 O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição dos Ativos, de forma a proporcionar aos seus Cotistas mediante (i) o pagamento de remuneração advinda da exploração comercial dos Ativos, (ii) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos Ativos do Fundo; ou (iii) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM. Os recursos remanescentes do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiverem investidos em Ativos, ou que sejam destinados a atender as necessidades de liquidez do Fundo, serão aplicados em Ativos de Liquidez.

6.2 O Fundo contratará empresa especializada para controle e emissão dos boletos de cobrança dos adquirentes para os quais o Fundo venha a alienar e/ou locar unidades dos Empreendimentos, sendo que os recursos serão destinados à conta corrente do Fundo.

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

6.3 O Administrador terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista na legislação aplicável e neste Regulamento.

6.3.1 É facultado ao Fundo, ainda realizar operações compromissadas tendo como lastro os Ativos de Liquidez.

6.3.2 O Administrador poderá contratar operações em mercados de derivativos, desde que com o objetivo de proteger posições detidas à vista, até o limite dessas. A exposição de contratação de operações com derivativos deve se limitar, no máximo, ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

6.3.3 Para efeito do disposto no item 6.3.2 acima:

(i) as operações devem ser negociadas em mercados administrados por bolsas de mercadorias e de futuros, exclusivamente na modalidade "com garantia" quando se tratar de operações de *swap*; e

(ii) devem ser considerados, para efeito de cálculo de PL, os dispêndios efetivamente incorridos a título de prestação de margens de garantia em espécie, ajustes diários, prêmios e custos operacionais, decorrentes da manutenção de posições em mercados organizados de derivativos, inclusive os valores líquidos das operações.

6.4 A partir da Data de Subscrição Inicial e até a liquidação do Fundo, sempre preservada a manutenção de sua boa ordem legal, administrativa e operacional, o Administrador obriga-se, por meio dos competentes débitos e créditos realizados nas contas correntes de titularidade do Fundo, a alocar os recursos decorrentes da integralização das Cotas e dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, na seguinte ordem:

(i) no pagamento de despesas e encargos de responsabilidade do Fundo, devidos nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável;

(ii) na constituição e recomposição do Fundo de Reserva; e

(iii) no pagamento de amortizações ou resgates de Cotas.

6.4.1 Exclusivamente na hipótese de liquidação antecipada do Fundo, os recursos decorrentes da integralização das Cotas e do recebimento dos ativos integrantes da carteira do Fundo serão alocados na seguinte ordem:

(i) no pagamento de despesas e encargos de responsabilidade do Fundo, devidos nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável; e

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

(ii) na amortização e resgate das Cotas.

6.5 É vedado ao Fundo contratar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial e desde que registrados em bolsa ou mercado de balcão organizado, na modalidade com garantia e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

6.6. O Administrador adota política de voto em participações societários do Fundo, conforme descrito no documento "Política do Exercício do Direito de Voto (Gestão de Recursos)" disponível em seu site https://www.apexgroup.com/apex-brazil/.

6.7 O investimento nas Cotas está sujeito a riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento, e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos no Anexo II deste Regulamento.

6.8 O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

6.8.1 Nos termos do Artigo 11, inciso XI, da Instrução CVM nº 175, exceto pela obrigação de distribuição de resultados nos termos da Cláusula 9 do presente Regulamento, o Administrador não adotará qualquer outra medida para evitar alterações do tratamento tributário conferido ao Fundo e aos Cotistas.

7. COTAS DO FUNDO

7.1 As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e somente serão resgatadas em virtude da liquidação antecipada do Fundo, a critério da Assembleia Geral.

7.1.1 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas em circulação terão o direito de partilhar o Patrimônio Líquido na proporção dos valores previstos para amortização ou resgate e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas.

7.2 Todas as Cotas terão direito de voto, atribuindo iguais direitos e obrigações aos seus titulares.

7.3 Os Cotistas do Fundo:

(i) não poderão exercer qualquer direito real sobre o patrimônio do Fundo; e

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

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

7.4 As Cotas não poderão ser fracionárias e serão escriturais, mantidas em conta de depósitos em nome de seus respectivos titulares.

7.5 A condição de Cotista caracteriza-se pela abertura, pelo Administrador, de conta de depósito em nome do respectivo Cotista, nos termos da legislação em vigor.

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

7.7 As Cotas terão seu valor unitário calculado diariamente, para efeito de divulgação aos Cotistas e determinação de seu valor de amortização.

7.8 O valor das Cotas será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo pelo número de Cotas em circulação.

7.9 As Cotas poderão ser registradas para negociação primária e secundária no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos e, caso integralizadas, negociação secundária no Módulo de Fundos – SF, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP ou no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

7.9.1 É vedado aos Cotistas negociarem as Cotas fora do mercado de bolsa e/ou do mercado de balcão organizado no(s) qual(is) as Cotas estejam admitidas para negociação, excetuadas as hipóteses de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

7.9.1.1 Sem prejuízo do disposto acima, caberá ao intermediário assegurar a condição de investidor qualificado do adquirente de Cotas.

8. DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

8.1 O Administrador, com vistas ao funcionamento do Fundo, emitirá, em sua 1ª (primeira) emissão, 50.000 (cinquenta mil) de Cotas, no valor global de R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) e valor unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Subscrição Inicial, as quais serão objeto de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

8.1.1 Não haverá distribuição parcial em relação à oferta pública, com esforços restritos de colocação, da 1ª emissão de Cotas do Fundo.

8.2 As Cotas da 1ª emissão serão subscritas a partir da Data de Subscrição Inicial.

8.3 A integralização das Cotas deverá ocorrer a prazo, na medida das chamadas de capital realizadas pelo Administrador, nos termos do Compromisso de Investimento, (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante; (ii) em Ativos, bem como em direitos reais sobre estes, nos termosdos Artigos 8º e 9º do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e/ou (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos. Na integralização de Cotas, será utilizado o valor da Cota em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor ao Administrador, em sua sede ou dependências.

8.3.1 A integralização em Ativos deverá ocorrer em até 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Subscrição Inicial, prorrogáveis por iguais períodos a critério do Administrador, e deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado pelo Administrador, Gestor, ou por empresa de avaliação aprovada pelos Cotistas do Fundo, nos termos no caput do Artigo 9º do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175

8.3.2 A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado pelo Administrador, Gestor, pela York & Partners Fair Oppinion Consultoria ou outra empresa de avaliação aprovada pelos Cotistas do Fundo.

8.3.3 O Compromisso de Investimento é documento por meio do qual o Cotista se obriga a integralizar as Cotas subscritas na medida em que o Administrador fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo Compromisso de Investimento.

8.4 Para o cálculo do número de Cotas a que tem direito o investidor, não serão deduzidas do valor entregue ao Administrador quaisquer taxas ou despesas.

8.5 O valor mínimo de aplicação no Fundo será de R$1.000.000,00 (um milhão de reais).

8.6 Quando da emissão das Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, conforme modelo integrante do Anexo III deste Regulamento, e indicar um representante responsável por informar seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações que lhe sejam enviadas pelo Administrador nos termos deste Regulamento.

8.7 As Cotas serão colocadas pelo próprio Administrador.

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

8.7.1 Pela colocação das Cotas, o Administrador não fará jus a remuneração.

8.8 O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, para (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Administrador aprovados pela Assembleia Geral, de acordo com a sua Política de Investimento, observado que:

(i) o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo-se em vista o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas;

(ii) ao(s) Cotista(s) em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuir(em), no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de concessão do registro de distribuição das novas Cotas pela CVM, ou contados da data do início da distribuição, caso a distribuição das cotas seja dispensada de registro pela CVM;

(iii) em caso de ocorrer uma nova emissão, o(s) Cotista(s) não poderá(ão) ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;

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

(v) o Fundo deverá aguardar, nos termos do Artigo 9º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, o prazo de 4 (quatro) meses para realizar uma nova emissão de Cotas, a menos que a nova oferta seja submetida a análise da CVM.

8.8.1 A Assembleia Geral poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado.

8.8.2 Caso a Assembleia Geral autorize oferta com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

8.8.3 No caso de emissão de novas Cotas para os fins previstos no item 21.1 deste Regulamento, observar- se-á, no que couber, o disposto no item 8.8 e seus subitens acima.

8.9 Sem prejuízo do disposto no item 8.10 abaixo, não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, brasileiro ou estrangeiro.

8.10 Não obstante o disposto acima, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligada, é de 25% (vinte e cinco por cento).

9. AMORTIZAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS DA CARTEIRA DO FUNDO

9.1 As Cotas poderão ser amortizadas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, sendo que, caso haja amortização das Cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido do Fundo.

9.2. Observado o Regulamento, o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

9.2.1 Os lucros auferidos num dado período correspondem (i) ao total efetivamente recebido no período, decorrente da exploração comercial das unidades dos Empreendimentos integrantes da Carteira do Fundo, subtraídos (a) as despesas efetivamente incorridas no período e (b) o montante necessário para recomposição do saldo do Fundo de Reserva.

9.3 Os lucros auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos, se houver, calculado conforme previsto nos itens 9.2 e 9.2.1 acima, serão provisionados no último dia útil do mês em que os lucros foram auferidos (cada uma dessas datas é denominada “Data de Provisão de Rendimentos”) e serão pagos até o 10º dia útil do mês subsequente.

9.4 Não haverá distribuição aos Cotistas relativa aos meses em que não haja lucros nos termos do item 9.2.1 acima.

9.5 Farão jus aos rendimentos de que trata esta cláusula os titulares de Cotas no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Administrador.

10. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

10.1 O Administrador, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e para exercer os direitos inerentes aos Ativos, assumindo a obrigação de aplicar em sua administração os princípios técnicos recomendáveis e o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na condução de seus próprios negócios, sempre no único e exclusivo benefício dos titulares das Cotas, respeitadas as obrigações que lhe são impostas pela legislação e por este Regulamento.

10.2 Incluem-se entre as obrigações do Administrador, além daquelas previstas na legislação aplicável:

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

(ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe que tais ativos imobiliários:

(a) não integram o ativo da Administradora;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;

(c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe Única.

(iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo ou da Classe Única;
(b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe Única;

(v) custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe Única;

(vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe Única;

(vii) observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do Fundo e da Classe Única,

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotista e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável;

(viii) controlar e supervisionaras atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo e da Classe Única, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

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

(x) administrar os recursos da Classe Única de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

(xi) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, ou da Administradora, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e

(xii) transferir para a Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de Administradora.

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

10.3 O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral.

10.4 O Administrador será responsável pelas atividades de análise e seleção dos Ativos de Liquidez, que por sua vez, serão pelo Administrador alienados ou adquiridos, sempre respeitando a Política de Investimentos.

10.5 É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;

(iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(iv) aplicar no exterior recursos captados no país;

(v) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

(vi) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, caso assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas;

(vii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os cotistas mencionados na alínea "b", inciso IV, do Artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

(viii) constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

(ix) – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas,de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(x) - realizar operações com derivativos, observado o Capítulo IX abaixo; e

(xi) - praticar qualquer ato de liberalidade; e

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

(xii) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas.

10.6 A vedação prevista no subitem 10.5 (ix) acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, se for o caso.

10.6.1 As disposições previstas no inciso VIII do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do fundo.

10.7 O Fundo poderá emprestar seus 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.

10.8 É vedado, ainda, ao Administrador:

(i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

(ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas.

10.9 O Administrador será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (i) atos que comprovadamente configurem má fé ou dolo na gestão do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 175/22, deste Regulamento, da deliberação dos representantes dos Cotistas, se houver, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral.

10.10 O Administrador não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu(s) controle(s), tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele(s) assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

10.11 O Administrador, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no item 10.10 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

10.11.1 A obrigação de ressarcimento imediato prevista no item anterior abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

10.11.2 O disposto neste item 10.11 e seus subitens prevalecerá até a execução de decisão judicialdefinitiva.

10.11.3 A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste item 10.11 e seus subitens está condicionada a que o Administrador, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e os representantes dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação, ficando o Administrador desde logo autorizado a constituir *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

11. REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

11.1 Pela administração do Fundo, o Administrador receberá taxa de administração no valor equivalente a R$5.000,00 (cinco mil reais) mensais e inclui a Remuneração pelos serviços de custódia, controladoria e escrituração, sendo que a Taxa de Administração será reajustada anualmente de acordo com a variação do IGP-M/FGV acumulado nos doze meses anteriores, ou índice que venha a substituí-lo.

11.1.1 O valor devido pela Taxa de Administração será acrescido de R$2.000,00 (dois mil reais) a partir da 2ª (segunda) aquisição de imóvel que venha integrar a Carteira do Fundo.

11.1.2 A Taxa de Administração acima será devida mensalmente, no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços.

11.1.3 A remuneração acima não inclui as despesas e encargos do Fundo, a serem debitadas ao Fundo pelo Administrador.

11.2 O Auditor Independente fará jus a uma remuneração anual não superior à R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

11.3 Não poderão ser cobradas do Cotista quaisquer outras taxas, tais como taxa de ingresso e/ou saída.

12. SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DO ADMINISTRADOR

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

12.1 O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral ou de sua renúncia.

12.2 Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

12.2.1 É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de que trata o item anterio.

12.2.2 Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral.

12.3 O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado o disposto abaixo.

12.4 No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

12.5 Após concluído o procedimento de transferência da administração do Fundo, os Cotistas eximirão o Administrador substituído de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

12.6 Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 30 (trinta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

12.7 Aplica-se o disposto no item 12.2 (ii) acima mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

12.8 Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

12.9 Nas hipóteses referidas nesta cláusula, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

12.9.1 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

12.10 Caso o Administrador 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 e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

13. DA CUSTÓDIA

13.1 O serviço de custódia será realizado pelo próprio Administrador.

13.2 O Custodiante contratado pelo Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

14. CONFLITOS DE INTERESSES

14.1 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e/ou Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

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

(i) a alienação dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administradore/ou pessoas a eles ligadas;

(ii) a aquisição, pelo Fundo, de imóveis de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

(iii) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, para prestação de serviços previstos na Instrução CVM nº 175/22

14.3 Consideram-se pessoas ligadas:

(i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas;

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

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

15. ASSEMBLEIA GERAL

15.1 Sem prejuízo das demais disposições deste Regulamento e da legislação em vigor, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

(i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

(ii) alteração deste Regulamento;

(iii) destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu substituto;

(iv) emissão de novas Cotas;

(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(vi) dissolução e liquidação do fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;

(vii) salvo quando diversamente previsto em Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas ou adquiridos pelo Fundo;

(ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas;

(x) aumento das despesas e encargos do Fundo;

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

(xi) aprovação das operações em que haja conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos deste Anexo Normativo III; e

(XII) alteração da Taxa de Administração.

15.1.1 A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no item 15.1 (i) acima, deverá ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

15.1.2 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias a necessáriacomunicação aos Cotistas.

15.1.3 Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao administrador do fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

15.1.4 O pedido de que trata o item 15.1.3 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados § 2º do Artigo 14 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

15.1.5 O percentual de que trata o item 15.1.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

15.2 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas compete ao Administrador e far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

15.2.1 A Assembleia Geral também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, se houver.

15.2.2 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

15.2.3 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

I – em sua página na rede mundial de computadores;

II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação.

15.2.4 Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o item 15.2.3 acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 71, inciso V, alíneas "a" a "c", sendo que os relatórios dos representantes dos cotistas, deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia

15.2.5 Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o o item 15.2.3 incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo 1° do artigo 29 deste Regulamento; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K.

15.3 As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 15.3.1 abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

15.3.1 As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do item 15.1 supra, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

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

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

15.3.2 Os percentuais de que trata o item 15.3.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

15.4 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*), com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias..

15.4.1 Nas hipóteses em que não for adotado o processo de consulta formal e salvo motivo de força maior ou caso fortuito, a Assembleia Geral realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as cartas ou os correios eletrônicos endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da Assembleia Geral, que, em nenhum caso, poderá ser fora da praça da sede do Administrador.

15.4.1 Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

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

15.5.1 Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação eletrônica.

15.6 É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de representação em assembleia de cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

15.6.1 Na hipótese do item anterior, o Administrador pode:

(i) entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou

(ii) mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

15.6.2 O Cotista que utilizar a faculdade prevista no item 15.6.1 acima deverá informar o Administrador do teor de sua proposta.

15.6.3 O Administrador pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o item 15.6 acima os custos de emissão de referida lista, caso existam.

15.7 Não podem votar nas Assembleias Gerais:

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

(i) o Administrador;

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

(ii) os sócios, diretores e empregados do Administrador;

(iii) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e empregados;

(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e empregados;

(v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

15.7.1 Não se aplica a vedação prevista no item anterior quando:

(i) os únicos Cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas nos itens 15.7 (i) a (iv);

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral,ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou

(iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

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

15.8.1 Somente pode exercer as funções de representante de Cotista pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos;(i) ser Cotista; (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ela direta ou indiretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário; (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

15.9 No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo XV deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

16. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

16.1 Constituem despesas e encargos do Fundo:

(i) a taxa de administração;

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

(iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no regulamento ou na Instrução CVM 175;

(iv) gastos da distribuição pública de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercadoorganizado de valores mobiliários;

(v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

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

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

(viii) honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; comercialização dos respectivos imóveis;

(ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

(x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

(xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

(xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

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

(xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso;

(xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no no Artigo 20 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

16.2 Quaisquer despesas não previstas nesta cláusula como despesas ou encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo se tais despesas ou encargos forem aprovados em Assembleia Geral.

16.3 O Administrador constituirá um Fundo de Reserva destinado ao pagamento de obrigações de responsabilidade do Fundo, observado o montante máximo de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

16.3.1 Caso as disponibilidades financeiras do Fundo não sejam suficientes para restabelecer o Fundo de Reserva, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos no Fundo de Reserva, por meio da subscrição e integralização de novas Cotas.

17. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS E DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

17.1 O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por Auditor Independente.

17.1.1 As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM e pelo COSIF. A indicação do auditor independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço www.portaldoinvestidor.gov.br.

17.1.2 O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

17.2 As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

17.3 Os ativos do Fundo terão seu valor calculado pelo Administrador todo dia útil, mediante a utilização de metodologia de apuração do seu valor de mercado, em conformidade com seu manual de marcação a mercado disponível no sítio eletrônico da ANBIMA.

17.4 A classificação das operações com os Ativos, para efeitos contábeis, bem como cálculo de provisão para perdas, seguirá o disposto na Instrução CVM n° 516, de 29 de novembro de 2011 e do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175

18. INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS E PERIÓDICAS

18.1 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o artigo 36-I no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o artigo 36-II no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

III- anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
a) as demonstrações financeiras
b) o parecer do auditor independente; e
c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o artigo 36-III no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

18.2 A publicação de informações referidas no item 18.1 acima deve ser mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador indicado no item 18.5 abaixo, bem como, conforme o caso, na página na rede mundial de computadores do Administrador.

18.2.1 O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no item 18.2, enviar as informações referidas nesta Cláusula 18 à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

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

18.3.1 Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no *Caput* deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

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

18.4 O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

18.5 Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis no endereço físico do Administrador, qual seja, Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8501, Pavimento 1, Conjunto 1, Pinheiros, CEP 05425-070, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou no endereço eletrônico: https://www.apexgroup.com/apex-brazil/.https://www.apexgroup.com/apex-brazil/

18.6 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

(i) edital de convocação, proposta da Administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;

III – fatos relevantes;

IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, artigo 36 -I no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 37 da Instrução CVM 175.

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

18.7 A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas.

18.8 Considera-se relevante, para os efeitos do inciso IV acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Costista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

18.9 São exemplos de ato ou fato relevantes:

I – A alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

II – O atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

III – A desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis-Alvo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

IV – O atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

V – Contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

VI – Propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

VII – A venda ou locação dos Imóveis-Alvo de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

VIII – Alteração do Gestor ou Administrador;

IX – Fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

X – Alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo;

XI – Cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

XII – Desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

XIII – Emissão de cotas.

19. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

19.1 O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral.

19.2 No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

19.3 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.

19.3.1 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas 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.

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

19.5 Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista nesta cláusula até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

19.6 O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

19.7 Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

(i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a Ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

(ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

(iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

20. PROCEDIMENTOS DE DAÇÃO EM PAGAMENTO

20.1 A dação em pagamento de Ativos para resgate das Cotas deverá seguir os procedimentos previstos na presente cláusula.

20.2 Para fins do disposto nesta cláusula, os Ativos conferidos aos titulares de Cotas em dação em pagamento poderão ser mantidos em condomínio, nos termos do artigo 1.314 e seguintes do Código Civil. No caso de a faculdade de constituição do condomínio ser exercida, esse deve ser necessariamente constituído no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis contado da realização da respectiva Assembleia Geral. O quinhão de cada Cotista será equivalente ao valor dos Ativos a este efetivamente atribuídos.

20.3 Caso os Cotistas optem pela constituição do condomínio, o Administrador deverá convocar uma Assembleia Geral com a finalidade de proceder à eleição, pelos Cotistas, de um administrador para o condomínio civil referido no item anterior. Caso os titulares das Cotas não procedam a eleição do administrador do condomínio civil, essa função será atribuída ao Cotista que detenha, direta ou indiretamente, o maior quinhão.

21. DESPESAS REFERENTES À DEFESA DOS COTISTAS

21.1 Caso o Fundo não possua recursos disponíveis, em moeda corrente nacional, suficientes para a adoção e manutenção, direta ou indireta, dos procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à cobrança dos Ativos e à defesa dos seus direitos, interesses e prerrogativas, a maioria dos titulares das Cotas, reunidos em Assembleia Geral, poderá aprovar o aporte de recursos ao Fundo, por meio da integralização de Cotas especificamente emitidas para este fim, a ser subscrita e integralizada por todos os titulares das Cotas, para assegurar, se for o caso, a adoção e manutenção dos procedimentos acima referidos.

21.2 Todos os custos e despesas referidos nesta cláusula serão de inteira responsabilidade do Fundo e dos titulares das Cotas em circulação, não estando o Administrador e quaisquer de suas respectivas pessoas controladoras, sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, a estes coligadas ou outras sociedades

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

sob controle comum, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo adiantamento ou pagamento de valores relacionados aos procedimentos referidos nesta cláusula.

21.3 A realização de despesas ou a assunção de obrigações, por conta e ordem do Fundo, nos termos desta cláusula, deverá ser previamente aprovada pelos titulares da totalidade das Cotas reunidos na Assembleia Geral prevista acima. Caso a realização das referidas despesas ou a assunção de obrigações seja aprovada na forma deste item, os Cotistas deverão definir na referida Assembleia Geral o cronograma de integralização das novas Cotas, as quais deverão ser integralizadas pelos titulares das Cotas na proporção de sua participação no patrimônio do Fundo, em moeda corrente nacional, na medida em que os recursos se façam necessários à realização dos procedimentos deliberados na referida Assembleia Geral, sendo vedada qualquer forma de compensação.

21.4 Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do adiantamento a que se refere este item e da assunção pelos titulares das Cotas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento de verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado.

21.5 O Administrador, seus administradores, empregados e demais prepostos não são responsáveis por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos titulares das Cotas em decorrência da não propositura ou prosseguimento de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os referidos Cotistas não aportem os recursos suficientes para tanto.

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

22. LEI APLICÁVEL E FORO

22.1 Os termos e condições deste Regulamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

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

São Paulo, [...] de outubro de 2026.

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

Este Anexo I é parte integrante do Regulamento do "APEX LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA".

ANEXO I

GLOSSÁRIO

Administrador	**APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8501, Pavimento 1, Conjunto 1, Pinheiros, CEP: 05425-070, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscritano CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42,sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Assembleia Geral	Assembleia Geral de Cotistas.
Ativos	São (i) lajes de natureza comercial, em construção ou já construídas, e/ou (ii) quotas ou ações de sociedades de propósito específico que venham a desenvolver empreendimentos imobiliários de natureza comercial, nas Capitais dos Estados do Rio de Janeiro e de São Paulo.
Ativos de Liquidez	Ativos de liquidez imediata para os quais o Administrador poderá destinar parcela não preponderante do patrimônio do Fundo, visando ao pagamento das despesas e encargos deste, quais sejam: (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; e (ii) operações compromissadas comtítulos públicos de emissão do Tesouro Nacional tendo como lastro os Ativos ou Ativos de Liquidez retro mencionados.

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

Auditor Independente	BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES, ou quem vier a lhe substituir.
CETIP	CETIP S.A. – Mercados Organizados.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Cota	Significa qualquer cota em circulação de emissão do Fundo.
Cotista	Significa qualquer titular de Cotas.
Custodiante	É o próprio Administrador, acima qualificado.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Subscrição Inicial	Data a partir da qual as Cotas representativas do Patrimônio Líquido poderão ser subscritas.
Dia Útil	Significa qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto (i) feriados ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente comercial ou bancário na capital do Estado de São Paulo e/ou na BMF&Bovespa; e (ii) feriados de âmbito nacional.
Empreendimentos	São as (i) lajes de natureza comercial, em construção ou já construídas, e/ou (ii) quotas ou ações de sociedades de propósito específico que venham a desenvolver empreendimentos imobiliários de natureza comercial, nas Capitais dos Estados do Rio de Janeiro e de São Paulo.
FGC	Fundo Garantidor de Crédito.
Fundo	APEX LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA.

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

Fundo de Reserva	Reserva para pagamento de despesas e encargos, constituída e administrada nos termos do item 16.3 deste Regulamento.
Patrimônio Líquido	Valor do patrimônio líquido do Fundo.
Política de Investimento	Política de investimento do Fundo descrita na Cláusula 6 deste Regulamento.
PL	Patrimônio Líquido.
Regulamento	Regulamento.
TED	Transferência Eletrônica Disponível.
Termo de Adesão	Termo de adesão ao Regulamento e Ciência de Risco por meio do qual o Cotista (i) declara estar ciente dos riscos envolvidos no investimento nas Cotas; e (ii) adere a este Regulamento, que deverá ser firmado pelo Cotista quando de seu ingresso no Fundo, preparado na forma do Anexo III a este Regulamento.

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

Este Anexo II é parte integrante do Regulamento do "APEX LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA.".

ANEXO II

FATORES DE RISCO

1. Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a política de investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

2. Os Ativos que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

Riscos Relacionados à Liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Desse modo, o investidor que subscrever as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de prazo indeterminado. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário, incorrendo os Cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez descrito acima.

Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerãodo resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos Ativos, excluídas as despesas e encargos previstos no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Risco de Diluição

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro, podendo, portanto, ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Risco de Atraso na Conclusão dos Empreendimentos

Os Empreendimentos poderão se encontrar em fase de desenvolvimento, e, portanto, passível de eventuais atrasos na conclusão das obras ou na obtenção do correspondente Habite-se e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos Empreendimentos por parte da respectiva construtora aos respectivos adquirentes, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos originadores de lastro para os Ativos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderãoser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Riscos relativos à liquidez dos investimentos e oscilação de preços dos Ativos

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo poderão sofrer desvalorização ou depreciação. Caso o Fundo tenha necessidade de alienar os Ativos, inclusive em decorrência da execução de garantias reais, poderá enfrentar

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

dificuldades para venda ou obter valores abaixo do valor contábil dos Ativos ou mesmo insuficientes para o adimplemento de créditos do Fundo, em caso de execução de garantias, resultando em perdas para os Cotistas.

Risco Proveniente do Uso de Derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco de Contingências Ambientais e referentes à Lei de Zoneamento

Por se tratar de investimento indireto em empreendimento imobiliário, eventuais contingências ambientais em tal empreendimento imobiliário pode implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade do Fundo. Do mesmo modo, caso os Empreendimentos sejam construídos em desacordo com a Lei de Zoneamento e o Plano Diretor do respectivo Município, poderão haver sanções administrativas contra os Empreendimentos, o que poderá afetar os investimentos do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, contratação de serviços de segurança, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção ou conclusão dos imóveis, sendo que o Fundo de Reserva poderá não ser suficiente para que o Fundo arque com referidas despesas e o eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos Ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, conforme descrito neste Regulamento, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos de Liquidez e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco Institucional

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implantação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo

Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Administrador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

Risco Tributário

A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de Insuficiência de Recursos para pagamento do resgate de Cotas no âmbito da Dissolução ou Liquidação do Fundo

O Fundo poderá ser dissolvido ou liquidado conforme o disposto no item 19 deste Regulamento (DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO). Caso ocorra a dissolução ou liquidação, o Fundo pode não dispor de recursos suficientes para pagamento aos Cotistas. Neste caso, o pagamento do resgate de Cotas poderá ser efetuado através de Dação em Pagamento, nos termos do item 20 deste Regulamento (PROCEDIMENTOS DE DAÇÃO EM PAGAMENTO). Assim, o Cotista poderá encontrar dificuldades na alienação dos Ativos ou poderá aliená-los por valor abaixo do valor de mercado.

Riscos Macroeconômicos Gerais

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas.

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

• política monetária, cambial e taxas de juros;

• políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;

• greve de portos, alfândegas e receita federal;

• inflação;

• instabilidade social;

• liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

• política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;

• racionamento de energia elétrica; e

• outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Risco de Amortização Antecipada das Cotas

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

As Cotas poderão ser amortizadas antecipadamente, nos termos do Regulamento. Na ocorrência de amortização antecipada das Cotas, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

Risco Jurídico

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

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos prospectos de oferta das Cotas

Os prospectos, se houver, contém e/ou conterão, em suas datas, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações dos prospectos de oferta das Cotas tenham ou venham a ser obtidas (conforme o caso) de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências lá indicadas.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de Crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo.

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo.

O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo.

Demais Riscos

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

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

Este Anexo III é parte integrante do Regulamento do "APEX LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA".

ANEXO III

TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO DO "APEX LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA"

*Pelo presente termo de adesão e para todos os fins de direito, o investidor abaixo assinado, adquirente de cotas de emissão do "APEX LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA" ("Cotas" e "Fundo"), em atendimento ao disposto na legislação em vigor, adere, expressamente, aos termos do regulamento do Fundo, registrado no [●]º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de [**COMPLETAR**], Estado de [**COMPLETAR**], em [**DATA**], sob número [**COMPLETAR**], conforme posteriormente alterado ("Regulamento"), cujo conteúdo declara conhecer e aceitar integralmente.*

O investidor também declara:

i) possuir conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos das Cotas;

ii) considerar que o investimento nas Cotas é adequado ao seu nível de sofisticação e ao seu perfil de risco;

iii) ter recebido do coordenador líder da oferta das Cotas ("Coordenador Líder") informações suficientes sobre a Oferta, sobre as Cotas e sobre o Fundo, que lhe permitiram uma tomada de decisão de investimento fundamentada, isentando, neste ato, o Administrador de quaisquer questionamentos administrativos ou judiciais em caso de quaisquer prejuízos decorrentes do investimento nas Cotas;

iv) ter recebido, lido e compreendido o prospecto e o regulamento do Fundo, concordando integralmente com todos os seus termos e condições; e

v) que tomou ciência:

a) dos termos da política de investimentos adotada pelo Fundo;

b) de que as aplicações no Fundo não contam com garantia do Administrador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC e que, além disso, o Fundo poderá realizar aplicações que coloquem em risco parte ou a totalidade de seu patrimônio;

Docusign Envelope ID: 363A3A20-A698-8637-80BE-28FC30D32029

c) de que a taxa de administração será de R$5.000,00 (cinco mil reais) mensais, acrescida de R$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais, a partir da 2ª (segunda) aquisição de imóvel que venha integrar a Carteira do Fundo;

d) dos riscos decorrentes do investimento no Fundo, tal como disposto no Anexo II do regulamento do Fundo; e

e) da possibilidade de alteração do Regulamento em decorrência de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, independentemente de realização de assembleia geral.

O investidor abaixo assinado responsabiliza-se pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Administrador de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de falsidade, inexatidão ou imprecisão de tais declarações.

O presente instrumento é irrevogável e irretratável, vinculando o investidor por si, seus herdeiros e sucessores.

*[**COMPLETAR**], [**DATA**]*

_____

APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome do Investidor:
CNPJ/CPF:
E-mail: