ANEXO III

REGULAMENTO CONSOLIDADO DO SERRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

GLOSSÁRIO DOS PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NO REGULAMENTO DO SERRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

"ADMINISTRADORA"	A **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355 – 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, ou sua sucessora a qualquer título.
"Agência de Classificação de Risco"	Agência de classificação de risco que pode ser contratada pela **GESTORA**, em nome do **FUNDO**, para realizar a avaliação de risco das Cotas, nos termos dispostos neste Regulamento.
"Anexo da Classe Única"	É o anexo da respectiva Classe deste Regulamento, dos quais constam as regras específicas aplicáveis à classe única.
"Anexos"	Todos os anexos, conjuntamente.

"Assembleia de Cotistas"	Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, sem distinção.
"Assembleia Especial de Cotistas"	Assembleia de Cotistas para a qual são convocados somente os Cotistas da Classe de Cotas.
"Assembleia Geral de Cotistas"	Assembleia para a qual são convocados todos os Cotistas do **FUNDO**.
"Ativos"	Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros, Imóveis, CEPAC, garantias, juros e disponibilidade de titularidade da Classe e/ou Fundo, considerados em.
"Ativos Financeiros"	Valores Mobiliários indicados no respectivo Anexo da Classe, os quais poderão compor o Patrimônio Líquido da Classe e/ou do Fundo.
"Ativos Imobiliários"	Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, cotas de outros FII, certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente,

	atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.
"Auditor Independente"	Instituição que deverá ser contratada pela **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, para prestar serviços de auditoria independente dos documentos contábeis do **FUNDO** e da Classe, conforme aplicável.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
"B3 - Segmento CETIP UTVM"	Segmento CETIP UTVM da B3.
"BACEN"	O Banco Central do Brasil.
"Boletim de Subscrição"	Ao subscrever Cotas, o investidor celebrará com a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, o boletim de subscrição por meio do qual o investidor subscreverá as Cotas, do qual deverão constar entre outras disposições, o valor total e o prazo que o Cotista se obriga a integralizar.
"CEPAC"	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022.
"Classe"	Classe única de Cotas, constituída sob a forma de condomínio fechado, conforme regras específicas dispostas no respectivo Anexo da Classe.
"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

"Condições de Aquisição"	Condições previstas no Anexo da Classe, a serem verificados pela Gestora no momento de cada aquisição de Ativo Imobiliário.
"Consultor Especializado" ou "Consultor Imobiliário"	Instituição que poderá ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar serviços de consultoria especializada de investimentos, nos termos dispostos neste Regulamento.
"Conta da Classe"	Conta corrente de titularidade da Classe mantida junto à **ADMINISTRADORA**, utilizada para movimentação dos recursos da Classe, inclusive para pagamento dos encargos da Classe.
"Conta do Fundo"	Conta corrente de titularidade do **FUNDO** mantida junto à **ADMINISTRADORA**, utilizada para movimentação dos recursos do **FUNDO**, inclusive para pagamento dos encargos do **FUNDO**.
"Cotas"	Cotas de emissão da Classe, sem distinção.
"Cotista"	O titular de Cotas, sem distinção.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Custodiante"	A **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brig. Faria Lima, nº 1355, 5º andar, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o n.º 62.285.390/0001-40, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.749, expedido em 30 de junho de 2014.

"Data de Início do Fundo"	Significa a data da primeira subscrição de Cotas do **FUNDO**.
"Dia Útil"	Qualquer dia que não seja (a) sábado, domingo ou feriado nacional; ou (b) dia em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
"Eventos de Avaliação"	Eventos previstos no Anexo da Classe, cuja ocorrência enseja a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar se deverão ser considerados Eventos de Liquidação Antecipada.
"Eventos de Liquidação Antecipada"	Eventos detalhado no Anexo da Classe, cuja ocorrência enseja a observância dos procedimentos de liquidação da Classe e do FUNDO, conforme dispostos no Regulamento.
"FUNDO"	O **Serra Fundo de Investimento Imobiliário**, incluindo todas as suas Classes para todos os fins.
"FII"	Fundo de investimento Imobiliário, na forma prevista no Anexo Normativo III da RCVM 175.
"GESTORA"	A **MULTIPLICA CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 283, conjunto 141, sala 2, inscrita no CNPJ sob o nº 07.252.227/0001-73, devidamente autorizada a administrar carteira de títulos e valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 8.342, de 08 de junho de 2005, que presta serviço de gestão da carteira de Ativos do **FUNDO.**
"Imóveis"	Empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, de todos os segmentos, incluindo, mas não se limitando, a imóveis

	logísticos, comerciais, *offices*, shopping centers, *strip malls*, entre outros.
"Instrução CVM nº 516/11"	Dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário.
"Instrumento de Aquisição"	Instrumento que formaliza a transferência do respectivo Ativos Imobiliários, podendo ser representado por todo e qualquer instrumento, celebrado entre o FUNDO e os respectivos Vendedores.
"Instituições Bancárias Autorizadas"	O Banco do Brasil S.A, a Caixa Econômica Federal, o Banco Bradesco S.A., o Banco Santander (Brasil) S.A ou o Banco Itaú S.A., quando referidos em conjunto.
"Investidores Profissionais"	Investidores que se enquadrem no conceito de investidor profissional, conforme definido na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"IPCA"	Indice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
"Patrimônio Líquido"	Valor dos recursos em caixa acrescido do valor dos Direitos Creditórios cedidos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe e/ou do **FUNDO**, deduzidas as exigibilidades.
"Patrimônio Líquido Negativo"	Patrimônio Líquido negativo, que ocorrerá sempre que os valores das obrigações da Classe e/ou do **FUNDO** (passivos) superarem a soma de todos os seus ativos.
"Pessoas Ligadas"	(i) A sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas; (ii) a

	sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou Consultor Especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens anteriores.
"Política de Investimento"	Política de investimento prevista no Regulamento e detalhada no Anexo da Classe Única a ser observada pelo **GESTOR** na gestão profissional dos Ativos.
"Prestadores de Serviços Essenciais"	A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, quando referidas em conjunto.
"RCVM 175"	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, incluindo todos os seus anexos, apêndices e similares para todos os fins.
"Regulamento"	Regulamento do **FUNDO**, compreendendo os Anexos para todos os fins.
"Risco de Capital"	Exposição da Classe ao risco de seu Patrimônio Líquido ficar negativo em decorrência de aplicações de sua carteira de Ativos.

"Taxa de Administração"	Remuneração devida pela Classe e/ou **FUNDO** à **ADMINISTRADORA** prevista no Capítulo 3 do Regulamento e detalhada no Anexo da Classe Única.
"Taxa de Gestão"	Remuneração devida pelo **FUNDO** à **GESTORA** prevista no Capítulo 3 do Regulamento e detalhada no Anexo da Classe Única.
"Taxa Máxima de Distribuição"	Remuneração máxima devida pelo Fundo aos distribuidores de Cotas contratados, nos termos do Anexo da Classe Única.
"Termo de Adesão"	Significa documento por meio do qual cada Cotista adere ao presente Regulamento e que deve ser firmado quando de seu ingresso no **FUNDO**.

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. O SERRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, disciplinado pela RCVM 175, seu Anexo Normativo III e regido por este Regulamento e o Anexo da Classe, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, conforme o disposto abaixo.

1.2. O **FUNDO** é constituído na categoria "Fundo de Investimento Imobiliário", sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, em Classe Única, cujas características, tais como, mas não limitadamente, público-alvo, responsabilidades dos Cotistas e regime da Classe, estão definidas neste Regulamento e no Anexo da Classe deste Regulamento.

1.3. A Classe não será dividida em subclasses, conforme disposto no Anexo da Classe Única.

1.4. O funcionamento do **FUNDO** terá início na primeira Data de Subscrição Inicial ou por meio da atuação dos prestadores de serviços essenciais e terceiros por eles contratados, por escrito, em nome do fundo. O **FUNDO** tem prazo indeterminado de duração, podendo ser liquidado por deliberação da Assembleia de Cotistas em conformidade com o disposto neste Regulamento.

CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E CONTRATADOS, SUAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

2.1. DO PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL - ADMINISTRADORA

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

2.1.2. Incluem-se entre as obrigações da **ADMINISTRADORA**, além das demais previstas na parte geral RCVM 175 e as previstas nos artigos 25 e seguintes do respectivo Anexo Normativo III:

a) controladoria do ativo e do passivo do Fundo;

b) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (i) o registro de Cotistas; (ii) o livro de Atas das Assembleias de Cotistas; (iii) o livro ou lista de presença de Cotistas; (iv) os pareceres do auditor independente; e (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

c) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas no mercado organizado;

d) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

e) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;

f) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, sejam os definidos como essenciais ou não, inclusive os contratados pela **GESTORA**, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;

g) manter serviço de atendimento aos Cotistas, sendo responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;

h) monitorar os Eventos de Avaliação e Liquidação Antecipada;

i) cumprir as deliberações das Assembleia Cotistas;

j) contratar o Auditor Independente, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis; e

k) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM.

2.1.3. A prestação dos serviços de escrituração será realizada pela **ADMINISTRADORA**.

2.1.4. O serviço de distribuição de cotas do **FUNDO** poderá ser prestado pela **ADMINISTRADORA** ou **GESTORA**, desde que habilitada para tal, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados e autorizados para prestá-lo.

2.1.5. A **ADMINISTRADORA** pode contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

(a) distribuição primária de cotas;

(b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;

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

(d) formador de mercado para as Cotas.

2.1.5.1. A contratação da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, Consultor Especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

2.1.6. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**:

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

b) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; e

c) escrituração de Cotas.

2.1.7. Compete ainda à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no Regulamento:

a) abrir e movimentar contas bancárias;

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

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

d) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

e) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

(i) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA** nem da **GESTORA**;

(ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA;**

(iii) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;

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

(vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

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

(i) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO** e/ou da Classe; e

(ii) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da RCVM 175, quando for o caso.

2.1.8. Como custodiante somente receber ordens emitidas pelo **GESTORA** ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados e que estejam diretamente vinculadas às operações da Classe.

2.2. DO PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL - A GESTORA

2.2.1. A **GESTORA**, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, assume a responsabilidade integral e tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à gestão profissional dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e/ou da Classe, sem prejuízo dos direitos e obrigações da **ADMINISTRADORA** e de terceiros contratados para prestação de serviços ao **FUNDO**.

2.2.2. Incluem-se entre as obrigações da **GESTORA**, além das demais previstas na RCVM 175:

I. Contratar, em nome do **FUNDO**, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: (i) intermediação de operações para a carteira de ativos; (ii) distribuição de Cotas; (iii) consultoria especializada; (iv) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, se aplicável; (v) formador de mercado da Classe; e (vi) cogestão da carteira de ativos;

II. Selecionar os Ativos que comporão o patrimônio da Classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo Regulamento;

III. Controlar e cumprir o enquadramento dos limites de composição e concentração de carteira, fiscal, de exposição a Risco de Capital e de concentração em fatores de risco, com base no Patrimônio Líquido da Classe, cabendo, quando for o caso, diligenciar pelo seu reenquadramento no melhor interesse dos Cotistas;

IV. Fornecer aos Cotistas, conforme conteúdo e periodicidade previstos no regulamento, atualizações periódicas dos estudos e análises que permitam o acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento; e

V. **V.** Diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem, às suas expensas, os livros de atas de reuniões dos conselhos consultivos, comitês técnicos e de investimentos.

2.2.3. A **GESTORA** ou a **ADMINISTRADORA** podem prestar os serviços de que tratam os itens I.(i) e (ii) da cláusula 2.2.2., acima, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades,

2.2.4. Os serviços de que tratam os itens I.(iii) a (vi) da cláusula 2.2.2., acima, somente são de contratação obrigatória pela **GESTORA** caso haja deliberação aprovando a contratação pela Assembleia Geral de Cotistas.

2.2.5. Nos casos de contratação de cogestor, a **GESTORA** deve definir no respectivo contrato, claramente, as atribuições de cada cogestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor.

2.2.6. A **GESTORA** pode contratar outros serviços em benefício da Classe, que não estejam listados na Cláusula 2.2.2 acima, observado que, nesse caso:

a) a contratação não ocorre em nome do Fundo e/ou da Classe, salvo se aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas; e

b) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou, o serviço prestado ao **FUNDO** e/ou à Classe não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, a **GESTORA** deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao **FUNDO** e/ou à Classe, respondendo pelos prejuízos que esse terceiro causar.

2.2.7. Compete ainda à **GESTORA** ou ao Consultor Especializado, conforme o caso e nos termos do contrato de consultoria:

a) identificar, avaliar, acompanhar e **recomendar** à **ADMINISTRADORA** a alienação e a aquisição de Imóveis e de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO** e/ou Classe, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

b) assessorar o **FUNDO** e/ou Classe em questões relativas às atividades inerentes à gestão dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários, como os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos Imóveis, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita a, direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

c) monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

d) sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;

e) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;

f) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

g) monitorar investimentos realizados pelo **FUNDO**;

h) recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de desinvestimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b), de comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

i) recomendar à **ADMINISTRADORA** a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e/ou em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos, respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b), de comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

j) elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Consultoria;

k) representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, por meio de procuração outorgada pela **ADMINISTRADORA** para esse fim, conforme o caso;

l) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis; e

m) quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas.

2.2.8. Sem prejuízo de outros parâmetros eventualmente definidos neste Regulamento, cabe à **GESTORA** (i) monitorar a adimplência da carteira de Ativos Imobiliários constituídos de direitos creditórios e, em relação aos direitos creditórios vencidos e não pagos, diligenciar para que sejam adotados os procedimentos de cobrança; (ii) negociar os Ativos, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando o **FUNDO** ou a Classe para essa finalidade.

2.2.9. A **GESTORA** deve encaminhar à **ADMINISTRADORA**, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do **FUNDO** ou da Classe.

2.2.8. As ordens de compra e venda de Ativos devem sempre ser expedidas pela **GESTORA** com a identificação precisa do **FUNDO** e, se for o caso, da Classe em nome da qual devem ser executadas.

2.3. DO PRESTADOR DE SERVIÇO - O CUSTODIANTE

2.3.1.Os serviços de custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e demais ativos financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como os serviços de tesouraria e resgate de cotas do **FUNDO** serão prestados pela **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5° andar, Jardim Paulistano, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente autorizada à prestação dos serviços de custódia através do Ato Declaratório da CVM nº 13.749, de 30 de junho de 2014 ("**CUSTODIANTE**").

2.4. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

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

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

2.4.3. Sem prejuízo as obrigações dispostas na regulamentação e na autorregulação compete ao responsável pela distribuição de Cotas verificar com a máxima diligência na sua seleção; (i) o perfil adequado do investidor; (ii) atendimento as determinações quanto a prevenção e combate

ao crime de lavagem de dinheiro; (iii) adequado esclarecimento quanto a Classe específica que o investidor aportará, detalhando entre outros, riscos, taxas e responsabilidade pelo patrimônio negativo.

2.4.4. A relação contendo a identificação dos demais prestadores de serviços do **FUNDO** encontra-se descrita no respectivo Anexo da Classe, no website dos Prestadores de Serviços Essenciais e no *website* da Comissão de Valores Mobiliários.

2.5. CONFLITO DE INTERESSES

2.5.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe de Cotas e a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou Consultor Especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

(a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, Consultor Especializado ou de Pessoas Ligadas;

(b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe de Cotas tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, Consultor Especializado ou Pessoas Ligadas;

(c) a aquisição, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(d) a contratação, pela Classe de Cotas, de Pessoas Ligadas à **ADMINISTRADORA** ou **GESTORA** para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III da RCVM 175, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe de Cotas; e

(e) a aquisição, pela Classe de Cotas, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III da RCVM 175.

CAPÍTULO III – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS (TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE GESTÃO)

3.1. O Fundo pagará à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, pela prestação dos serviços descritos neste Regulamento, respectivamente, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, as quais serão calculadas na forma descrita no Anexo da Classe Única.

3.2. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem as despesas previstas na Cláusula 11.1 do presente Regulamento, a serem debitadas do Fundo pela **ADMINISTRADORA** ou pela **GESTORA**, conforme o caso.

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

3.4. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos, salvo aqueles que (i) tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e (ii) sejam geridos por partes não relacionadas à **GESTORA**, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos.

3.5. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

3.6. Na hipótese de existir acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, que deve ser paga diretamente pela classe investida a classes investidoras, nos termos da alínea "q" da Cláusula 11 do presente Regulamento, o valor das correspondentes parcelas das taxas de administração ou gestão deve ser subtraído e limitado aos valores destinados pela classe investida ao provisionamento ou pagamento das despesas com as referidas taxas.

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

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

CAPÍTULO IV – DAS COTAS

4.1. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do **FUNDO** e/ou da Classe e somente serão resgatadas em virtude do término dos respectivos prazos de duração do Fundo e/ou da Classe ou em virtude da liquidação do **FUNDO** e/ou da Classe, conforme o caso.

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

CAPÍTULO V – DO PRAZO DE DURAÇÃO

5.1. O funcionamento do **FUNDO** terá início na primeira Data de Subscrição Inicial. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidado por deliberação da Assembleia de Cotistas em conformidade com o disposto neste Regulamento.

5.2. O prazo de duração da Classe deve ser compatível com o prazo de duração do **FUNDO**.

CAPÍTULO VI - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, ENQUADRAMENTO E CONCENTRAÇÃO

6.1. A política de investimentos a ser observada pela Gestora, com relação a Classe, está indicada no respectivo Anexo. Todos os limites de investimento serão indicados e deverão ser interpretados com relação ao patrimônio líquido da Classe.

6.1.1. O **FUNDO** tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou em Ativos Imobiliários específicos.

6.2. A descrição dos Imóveis e Ativos Imobiliários passíveis de aquisição pela Classe, bem como as regras de enquadramento e concentração encontram-se descritos no respectivo Anexo da Classe.

6.3. É permitida a Classe do Fundo operações com derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

6.4. A Classe poderá adquirir Imóveis e Ativos Imobiliários de emissores localizados em todo o território nacional.

CAPÍTULO VII – DAS VEDAÇÕES

7.1. Em acréscimo às vedações previstas no art. 101 da parte geral da RCVM 175, é vedado à **GESTORA**, utilizando os recursos da FUNDO e/ou Classe de Cotas:

a) conceder crédito sob qualquer modalidade;

b) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe de Cotas;

c) aplicar no exterior recursos captados no País;

d) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 deste Anexo Normativo III da RCVM 175, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

(i) a Classe de Cotas e a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou Consultor Especializado;
(ii) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de Cotas;
(iii) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
(iv) a Classe de Cotas e o empreendedor;
(v) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas;
(vi) realizar operações com Ativos Financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da RCVM 175;
(vii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de

direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e (viii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

7.2. A vedação prevista no inciso (v) acima não impede a aquisição de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

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

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

7.5. É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, em suas respectivas esferas de atuação, aceitar que as garantias prestadas em favor da Classe sejam formalizadas em nome de terceiros, ressalvada a possibilidade de formalização de garantias em favor da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou de agentes de garantias que representem o **FUNDO** e/ou a Classe como titular da garantia, os quais devem diligenciar para segregá-las adequadamente dos seus próprios patrimônios, respondendo, inclusive, caso não o façam pelos danos que causarem ao **FUNDO** e/ou à Classe.

CAPÍTULO VIII - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

8.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou Classe serão adquiridos pela **ADMINISTRADORA** em caráter fiduciário, por conta e em benefício do **FUNDO** e/ou Classe e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do **FUNDO**.

8.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou Classe, a **ADMINISTRADORA** fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea "e" da cláusula 2.1.7 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do **FUNDO**.

8.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou Classe, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da **ADMINISTRADORA**.

8.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou Classe.

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

CAPÍTULO IX– APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

9.1. A apuração do valor dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO** é de responsabilidade da **ADMINISTRADORA**, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente.

9.2. O critério de apreçamento dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos da **ADMINISTRADORA**.

9.3. No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do **FUNDO**, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela consultora especializada ou **GESTORA**, conforme o caso, ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Suplemento H da RCVM 175.

9.4. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação, com o conteúdo informacional mínimo previsto nas regras específicas sobre FII, na forma do disposto no Suplemento H da RCVM 175, elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**.

9.5. Caberá à GESTORA, às expensas do FUNDO, providenciar o laudo de avaliação especificado na cláusula 9.4 acima, quando aplicável, e informar à **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO X– ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

10.1. É da competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

a) as demonstrações contábeis;

b) a substituição de quaisquer dos Prestadores de Serviço Essenciais;

c) a emissão de novas Cotas, hipótese na qual deve os Cotistas devem definir se possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, salvo se o Anexo da Classe conferir poderes à **GESTORA** para deliberar sobre a emissão de novas Cotas, nos termos da regulação aplicável;

d) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial), transformação ou a liquidação do **FUNDO** e/ou da Classe, na forma prevista no Anexo da Classe;

e) a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Parte Geral da RCVM 175;

f) alteração do quórum de instalação e/ou instalação da assembleia geral de cotistas;

g) a constituição conselhos consultivos, comitês técnicos ou de investimentos;

h) o plano de resolução de Patrimônio Líquido Negativo e/ou o respectivo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, em caso de Classe com limitação de responsabilidade dos Cotistas, nos termos do Anexo da Classe;

i) a prorrogação do prazo de duração do **FUNDO** e/ou da Classe;

j) o requerimento de informações por parte de Cotistas;

k) a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses entre a Classe e sua **ADMINISTRADORA** ou **GESTORA** e entre a Classe e qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das Cotas subscritas, sem prejuízo do disposto no art. 78, § 2º, da parte geral RCVM 175;

l) o pagamento de encargos não previstos;

m) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

n) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

o) eleição e destituição de até 03 (três) representante dos cotistas, com mandato unificado de 01 (um) ano, devendo fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

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

q) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão.

10.2. Anualmente, a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO** e/ou da Classe no prazo de até 60 (sessenta dias) contados do encerramento do exercício social.

10.3. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do auditor independente.

10.4. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas pode dispensar o prazo estabelecido na Cláusula 10.3 acima.

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

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

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

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

10.9. As informações requeridas na convocação, conforme descritas na Cláusula 10.7 acima, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores em que a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

10.10. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita, no mínimo, com 10 (dez) dias de antecedência da data de sua realização, ou com, no mínimo,15 (quinze) dias de antecedência da data de sua realização nos casos em que houver contratação de distribuidor e investimento no **FUNDO** e/ou na Classe por conta e ordem, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis, sem prejuízo de regras específicas que sejam aplicáveis ao **FUNDO** em função de sua categoria.

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

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

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

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

10.15. O pedido de convocação por Cotistas deve ser dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a respectiva Assembleia de Cotistas.

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

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

10.18. A Assembleia de Cotistas pode ser realizada:

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

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

10.19. A Assembleia de Cotistas realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como realizada na sede da **ADMINISTRADORA**.

10.20. Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica enviada por e-mail, desde que recebida pela **ADMINISTRADORA** pelo menos **2 (duas) horas** antes do início da Assembleia de Cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

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

10.22. Na hipótese de consulta formal, deve ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da consulta que for realizada por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por for realizada meio físico.

10.23. Para o cálculo do cômputo do quórum e manifestações de voto na Assembleia de Cotistas, as deliberações da Assembleia Geral são tomadas por maioria de votos das Cotas subscritas presentes, cabendo a cada cota subscrita 1 (um) voto, ressalvado o previsto na cláusula 10.24. abaixo.

10.24. Dependem da aprovação de cotistas que representem metade, no mínimo, das Cotas subscritas, as deliberações relativas as matérias previstas nos itens b), c), d), e), f) e g) ressalvado o disposto no Capítulo “Assembleias Especiais de Cotistas" do Anexo da Classe Única.

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

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

10.27. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

a) A **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** ou os demais prestadores de serviços do **FUNDO** e/ou da Classe;

b) Partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;

c) O Cotista que tenha interesse conflitante com o **FUNDO** e/ou com a Classe no que se refere à matéria em votação; e

d) Quando aplicável, o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

10.27.1. Não se aplicam as vedações previstas na Cláusula 10.27 acima quando:

a) os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso na Classe as pessoas mencionadas nas alíneas "a)" a "d)" da cláusula10.27 acima; ou

b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do **FUNDO** e/ou da Classe, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada previamente pela **ADMINISTRADORA**.

10.27.2. Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata a alínea "c" da cláusula 10.27 acima declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO

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

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

b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas neste Regulamento e na RCVM 175;

c) despesas com correspondências de interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos Cotistas, ressalvadas as correspondências por meio físico quando permitidas por este Regulamento e solicitadas pelo próprio Cotista;

d) honorários e despesas relativas à contratação do Auditor Independente e da Agência de Classificação de Risco;

e) emolumentos e comissões pagas sobre as operações da carteira de ativos;

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

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

h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

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

j) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;

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

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

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

n) distribuição primária das Cotas;

o) admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

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

q) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, Taxa de Gestão ou taxa de performance, observado o disposto no art. 99 da RCVM 175;

r) taxa máxima de distribuição das Cotas;

s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado das Cotas;

t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que acordo com as disposições regulatórias aplicáveis;

u) contratação da agência de classificação de risco de crédito, se aplicável;

v) taxa de performance, se houver;

w) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;

x) encargos com empréstimos contraídos em nome da classe de cotas;

y) inerentes à realização de reuniões de comitês ou conselhos;

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

aa) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nas alíneas "b" a "d" da Cláusula 2.1.5 deste Regulamento;

bb) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

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

dd) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos Cotistas, previstas no art. 20 do Anexo Normativo III da RCVM 175.

11.2. Quaisquer despesas não previstas como encargos do **FUNDO** correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que tiver concorrido para sua contratação, salvo haja aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XII - DOS FATOS RELEVANTES

12.1. A **ADMINISTRADORA** é obrigada a divulgar, na forma e prazo da regulamentação vigente, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe e/ou dos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar as cotas da Classe, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda de Cotas da Classe, observado, ainda, que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços, em especial a **GESTORA**, informar imediatamente à **ADMINISTRADORA** sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento, respondendo pelos prejuízos que causar na hipótese de omissão.

12.2. Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas.

12.3. Ressalvado o disposto na cláusula 12.2. acima, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a **GESTORA** e **ADMINISTRADORA**, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do **FUNDO**, da Classe ou dos cotistas.

CAPÍTULO XIII - DAS COMUNICAÇÕES

13.1. As informações ou os documentos para os quais esse Regulamento exija "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização" pela **ADMINISTRADORA** serão disponibilizados aos Cotistas e demais destinatários especificados neste Regulamento por meio eletrônico, nos termos da RCVM 175.

13.2. A obrigação prevista na cláusula 13.1 acima será considerada cumprida pela **ADMINISTRADORA** na data em que a informação ou documento se tornar acessível para os Cotistas.

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

13.4. Nas hipóteses em que este Regulamento exija "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos Cotistas, admite-se que a manifestação em questão seja realizada por meio eletrônico, com envio para o endereço determinado pela **ADMINISTRADORA** na respectiva convocação.

13.5. Caso não seja comunicada à **ADMINISTRADORA** a atualização do endereço físico ou eletrônico do Cotista, a **ADMINISTRADORA** fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas neste Regulamento e na RCVM 175 a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do seu endereço declarado.

13.6. A **ADMINISTRADORA** preservará a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar o resgate ou amortização total das Cotas de sua titularidade, sem prejuízo do disposto no art. 130 da RCVM 175.

13.7. A **GESTORA** deve manter as informações do **FUNDO** ou da Classe, atualizadas em base trimestral no prazo de até 20 (vinte) dias após o encerramento de cada um dos trimestres civis, quais sejam, 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULOS XIV – DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

14.1. O exercício social do **FUNDO** se encerra no último dia do mês de Dezembro de cada ano.

CAPÍTULOS XV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DO FORO

15.1. São partes integrantes e indissociáveis ao presente Regulamento os Anexos e respectivos Apêndices, se houver.

15.2. Em caso de conflito entre o Regulamento e os Anexos ou Apêndices, prevalecerá o Regulamento.

15.3. Em caso de conflito entre qualquer Apêndice e os Anexos, prevalecerão os Anexos.

15.4. Ciência e Concordância com o Regulamento. A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica na presunção de sua expressa ciência e concordância com todas as cláusulas do presente Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.

15.5. Ressalvada as hipóteses de dolo ou má-fé, devidamente comprovadas, fica acordado que a transferência de administração de quaisquer Fundos ou Classes, somente ocorrerá após o pagamento de todos os custos do **FUNDO** ou da Classe, inclusive aqueles advindos de bloqueios judiciais de valores na conta da **ADMINISTRADORA** quando esta, indevidamente fora inserida no polo de ação contra o **FUNDO** e/ou da classe.

15.6. Fica eleito o foro central da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Regulamento.

ANEXO I

1. DO REGIME DA CLASSE E CATEGORIA DO FUNDO

1.1. A Classe é constituída sob o regime fechado, de modo que as Cotas somente poderão ser resgatadas em virtude de liquidação da Classe, em conformidade com o disposto no Regulamento.

1.2. Nos termos da classificação aplicável, o **FUNDO** se enquadra na categoria Fundo de Investimento Imobiliário, nos termos do Anexo Normativo III da RCVM175.

1.3. Essa CLASSE possui responsabilidade ilimitada dos cotistas ao valor por eles subscrito e/ou integralizado.

2. DO PÚBLICO-ALVO

2.1. A Classe é exclusivamente destinada a Investidores Profissionais.

2.2. As Cotas da Classe poderão ser detidas na sua totalidade por um único cotista.

2.3. A Classe não terá lâmina, por destinar-se a Investidores Profissionais

3. DO PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

3.1. A Classe terá prazo de duração indeterminado contado da Data de Início do Fundo ("Prazo de Duração"), podendo ser liquidada por deliberação da Assembleia Geral em conformidade com o disposto no Regulamento e neste Anexo da Classe Única.

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

4.1. **Subclasses**. A Classe não será dividida em Subclasses, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas da Classe Única do **FUNDO**.

4.2. **Emissão e Subscrição de Cotas**. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do FUNDO, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

4.2.1. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da **GESTORA** ou da consultoria especializada, após verificado pela **ADMINISTRADORA** a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

4.3. A primeira emissão de Cotas da Classe será: **(i)** de até 25.000 (vinte e cinco mil) Cotas, com valor unitário de emissão de acordo com o valor da cota do dia na data da respectiva emissão ou integralização, perfazendo o montante total de até R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); e (ii) realizada com registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160. As Cotas da primeira emissão da Classe serão distribuídas pela **ADMINISTRADORA**, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar os serviços de distribuição, nos termos da legislação em vigor.

4.3.1. O montante mínimo que deverá ser subscrito, no âmbito da primeira emissão, é de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), equivalente a 1.000 (um mil cotas) Cotas, sob pena de cancelamento ("Patrimônio Mínimo Inicial"). O prazo para subscrição das cotas constitutivas do patrimônio inicial mínimo estabelecido para funcionamento da Classe é de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, contado da respectiva data de registro do **FUNDO** e/ou Classe na CVM. A Classe poderá entrar em funcionamento a qualquer tempo desde que: (i) sejam assinados Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimentos suficientes para se atingir o valor máximo de distribuição da primeira emissão informado no caput; (ii) decorrido o prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, e que tenham sido assinados Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimentos suficientes para se atingir o patrimônio inicial mínimo; ou (iii) a qualquer momento, durante 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias e, desde que tenham sido assinados Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimentos suficientes para se atingir o patrimônio inicial mínimo e desde que assim deliberado pela **ADMINISTRADORA**, ficando suspensa, a partir da data de deliberação, a distribuição das Cotas não subscritas.

4.3.1.1. Findo o prazo estabelecido no parágrafo anterior, caso o patrimônio inicial mínimo para funcionamento da Classe não seja atingido, as cotas não subscritas serão automaticamente canceladas e o patrimônio líquido da Classe será restituído aos subscritores nas proporções dos

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

valores integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe e deduzidos de seus custos, despesas e tributos.

4.4. O cotista ao ingressar no **FUNDO** deve atestar que **(i)** teve acesso ao inteiro teor do Regulamento e Anexo da Classe Única, **(ii)** tomou ciência dos fatores de riscos envolvidos e da política de investimento do **FUNDO** e da Classe, **(iii)** tomou ciência da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo e de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos, **(iv)** de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo **FUNDO** e pela Classe, **(v)** de que a concessão de registro para a venda de cotas do **FUNDO** e da Classe não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do Regulamento e Anexo do **FUNDO** e da Classe à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do **FUNDO** e da Classe ou de sua **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** e demais prestadores de serviços, bem como celebrará com a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** o Compromisso de Investimento e o Boletim de Subscrição, dos quais deverão constar entre outras disposições, o valor total e o prazo que o Cotista se obriga a integralizar as Cotas.

4.5. A **GESTORA** poderá realizar emissão de Cotas, a seu critério, nos termos permitidos pela RCVM 175, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Capital Autorizado").

4.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas na cláusula 4.5.2 abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160.

4.5.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma da cláusula 4.5 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será definido tendo-se em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; ou (iii) o valor de mercado das cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá à **GESTORA** e/ou consultoria especializada, conforme o caso, ou à Assembleia Geral, conforme o caso, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas.

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

4.5.3. No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pela **ADMINISTRADORA**, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese da cláusula 4.5.2., acima), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

4.5.4. Caso assim admitido nos termos da regulamentação aplicável, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

4.6. A distribuição de Cotas deve observar a regulamentação específica sobre ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

4.7. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição das Cotas, os recursos poderão ser investidos na forma prevista no Regulamento.

4.8. **Integralização**. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no Compromisso de Investimento, conforme aplicável, observado a possibilidade de integralização em bens e direitos, na forma prevista no subitem 4.8.1, abaixo.

4.8.1. A cada nova oferta, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Suplemento H da RCVM 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis, sendo que, nestas hipóteses, poderá não ser concedido qualquer direito de preferência aos Cotistas do Fundo.

4.8.1.1. Considerando o público-alvo da Classe, a GESTORA poderá dispensar a elaboração do laudo objeto do item anterior, sem prejuízo da aprovação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

4.8.2. Para fins de aplicação e resgates das Cotas da Classe, não serão considerados Dias Úteis (i) sábados, domingos e feriados nacionais; (ii) os dias em que não houver expediente bancário; e (iii)

Av. Brig. Faria Lima, 1355 - 5º andar - São Paulo/SP - 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

os dias em que o mercado relativo às operações preponderantes da Classe não estiver em funcionamento.

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

4.9.1. Em caso de inadimplemento, pelos Cotistas, de sua obrigação de integralização das cotas, de acordo com as Chamadas de Capital realizadas pela **ADMINISTRADORA**, esta poderá, a seu exclusivo critério, alienar as Cotas subscritas e cuja integralização tenha sido inadimplida a quaisquer terceiros, de acordo com o quanto previsto nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93.

4.9.2. Qualquer débito em atraso do Cotista Inadimplente perante o FUNDO sujeitará o Cotista Inadimplente ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial até a data da sua efetiva quitação, nos termos da respectiva Chamada de Capital.

4.9.3. As Cotas subscritas e não integralizadas poderão ser canceladas a qualquer momento, mediante decisão da Assembleia Geral.

4.10. Resgate e Amortizações. Não haverá resgate de Cotas, a não ser pela liquidação da Classe.

4.11. Negociação de Cotas. As Cotas poderão ser registradas para (i) distribuição no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 e (ii) negociação no mercado secundário através do SF – Módulo de Fundos, sendo a liquidação financeira dos eventos e a custódia realizada pela B3, cabendo à **ADMINISTRADORA** e aos intermediários assegurar que a aquisição de Cotas somente seja feita por Investidores Profissionais, observadas as restrições à negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

4.11.1. Os adquirentes das Cotas deverão ser Investidores Profissionais, bem como deverão aderir aos termos e condições do **FUNDO** por meio da assinatura e entrega à **ADMINISTRADORA** dos documentos solicitados para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas. Em qualquer caso de transferência de Cotas descrito nesta cláusula, o Cotista alienante, ou a **ADMINISTRADORA** do seu espólio ou da sociedade resultante de reestruturação societária, deverá enviar comunicação escrita à **ADMINISTRADORA**, juntamente com uma declaração do Cotista adquirente de que este é um Investidor Profissional.

4.11.2. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

4.11.3. Caberá ao Administrador zelar pelo cumprimento dos procedimentos descritos acima.

4.11.4 O Cotista que alienar suas Cotas será o responsável por efetuar o recolhimento de todo e qualquer tributo eventualmente incidente sobre a referida negociação e deverá exibir ao Administrador a comprovação do recolhimento do referido tributo.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

5.1. A Taxa de Administração e de Gestão da Classe corresponderá a soma das alíneas abaixo:

a) À **GESTORA** será devido uma remuneração equivalente a 1,80% a.a. (um inteiro e oitenta décimos por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido da Classe; e

b) À **ADMINISTRADORA** e o **CUSTODIANTE** farão jus a uma remuneração equivalente a 0,20% a.a. (vinte décimos por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido da Classe, considerando o mínimo de R$15.000,00 (quinze mil reais), dos dois o maior ("Taxa de Administração").

5.1.1. A Taxa de Administração e Custódia serão calculadas e provisionadas diariamente, tendo como base o patrimônio líquido do **FUNDO** do primeiro dia útil imediatamente anterior, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada em todo Dia Útil.

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

5.1.2. A Taxa de Administração e Custódia serão reajustadas anualmente, com base no índice da variação positiva do **IPCA**, contados a partir da data de início do funcionamento do **FUNDO** e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

5.1.3. A Taxa de Gestão será calculada linearmente, provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada em todo Dia Útil.

5.1.4. A Taxa de Gestão será reajustada anualmente, com base no índice da variação positiva do IPCA, contados a partir da data de início do funcionamento do **FUNDO** e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

5.2. Não serão cobradas dos Cotistas quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

6. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1. A Classe do **FUNDO** buscará a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação dos recursos da Classe do Fundo em Ativos Imobiliários. O objetivo da Classe é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra, venda, locação e arrendamento dos Imóveis ou ainda, dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo **FUNDO** visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

6.2. A participação da Classe em empreendimentos imobiliários pode se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) quaisquer direitos reais sobre bens Imóveis; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) CEPAC, caso sejam essenciais para fins de

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis; (v) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações (FIA) que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (viii) letras hipotecárias (LH); (ix) letras de crédito imobiliário (LCI); e (x) letras imobiliárias garantidas (LIG).

6.2.1. A Classe poderá adquirir Imóveis e Ativos Imobiliários de emissores localizados em todo território nacional que não possuam nenhuma irregularidade perante os órgãos ambientais de âmbito federal, estadual ou municipal e que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial

6.2.2. Adicionalmente, observada a obrigação constante no Regulamento e no presente Anexo, a Classe, conforme recomendação da **GESTORA** e/ou da consultoria especializada, conforme o caso, poderá aplicar recursos para o pagamento de despesas extraordinárias e realizar outros investimentos nos Imóveis. Por despesas extraordinárias será considerado os gastos não rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira da Classe, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade da Classe como proprietário dos Imóveis.

6.2.3. A aquisição dos imóveis poderá ser realizada à vista ou por meio de Compromisso de Investimento, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pela **GESTORA** e **ADMINISTRADORA**.

6.2.4. A **ADMINISTRADORA** pode, conforme instruções da **GESTORA**, conforme o caso, em nome da Classe, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

6.3. A cada nova emissão, a **GESTORA** poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da **GESTORA** ou da **ADMINISTRADORA**.

6.4. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o **FUNDO** poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada em:

(i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO** e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas;

(ii) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO** e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO** e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas moeda nacional;

(iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima;

(iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do **FUNDO**;

(v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e

(vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO**.

6.5. O **FUNDO** poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora, conforme ocaso, e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

6.6. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada em Imóveis e ou demais Ativos Imobiliários, também deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

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

6.8. A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente da Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

6.9. A **GESTORA**, conforme o caso, selecionará os investimentos do **FUNDO**, a seu critério, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Imóveis e/ou demais Ativos Imobiliários, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio da Classe em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor.

6.10. Caberá à **GESTORA**, conforme o caso, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento, do presente Anexo e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da **ADMINISTRADORA** com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à **ADMINISTRADORA** neste Regulamento, e na legislação em vigor.

6.11. A Classe, a critério da **GESTORA**, conforme o caso, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

6.12. É vedado ao Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação.

7. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

7.1. A **ADMINISTRADORA** distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

7.2. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a critério da **ADMINISTRADORA**, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços semestrais do Fundo (ou documento equivalente, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo **GESTORA** ou consultoria especializada, conforme o caso.

7.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos da cláusula 7.1 acima, a **GESTORA** ou consultoria especializada, conforme o caso, poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

7.2.2. A **GESTORA** ou consultoria especializada, conforme o caso, também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

7.2.3. O percentual mínimo a que se refere a cláusula 7.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

7.2.4. Farão jus aos rendimentos de que trata a cláusula 7.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto na cláusula 4.2.1 acima.

7.3. Para fins de apuração de resultados, o **FUNDO** manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

7.4. A **GESTORA** ou consultoria especializada, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo **FUNDO**.

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

7.5. Caso as reservas mantidas no patrimônio do **FUNDO** venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a **ADMINISTRADORA**, mediante notificação recebida da **GESTORA** ou consultoria especializada, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários.

7.6. Caso a Assembleia Geral prevista na cláusula 7.5 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Imóveis, os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do **FUNDO** não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no **FUNDO**, para que as obrigações pecuniárias do **FUNDO** sejam adimplidas.

8. DOS FATORES DE RISCOS

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

8.2. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Imóveis que compõem a carteira do **FUNDO**.

8.3. As aplicações realizadas no **FUNDO** não têm garantia do **FUNDO** Garantidor de Créditos - FGC, da **ADMINISTRADORA**, do Consultor Especializado ou da **GESTORA** que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

Av. Brig. Faria Lima, 1355 - 5º andar - São Paulo/SP - 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

(i) **Riscos Relacionados a Política Governamental –** O **FUNDO** desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do **FUNDO** e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do **FUNDO**.

(ii) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos** - Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do FUNDO e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO ou (b) liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais cotistas do FUNDO, e/ou Administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO, (b) a liquidação do FUNDO ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos.

(iii) **Risco de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países –** O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros detidos pelo FUNDO e, por conseguinte, os resultados do FUNDO e a rentabilidade dos Cotistas.

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

(iv) **Riscos de Liquidez –** Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do FUNDO deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo.

(v) **Risco Proveniente do Uso de Derivativos –** A contratação pelo FUNDO de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, 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.

(vi) **Risco de Novas Emissões sem Prévia Assembleia –** O FUNDO irá utilizar os recursos captados para adquirir os Ativos Imobiliários e desenvolver empreendimentos imobiliários destinados, principalmente, à venda para terceiros. Caso o FUNDO não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, especialmente relacionados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, o Administrador, conforme recomendação da GESTORA e/ou Consultor Imobiliário, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do FUNDO, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao FUNDO. Neste caso, os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

(vii) **Risco Relativo a Novas Emissões de Cotas e Diluição de Participação** - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo FUNDO, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de Cotas sem direito de preferência ou o Cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do FUNDO e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do FUNDO reduzida.

(viii) **Risco Relativo à Concentração de Participação** - Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos Cotistas minoritários.

(ix) **Risco Relativo à Rentabilidade do FUNDO** - O investimento nas cotas do FUNDO é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo FUNDO com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo FUNDO. Assim, existe a possibilidade do FUNDO ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

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

(xi) **Risco de Pulverização -** Caso o FUNDO esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do FUNDO.

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

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

(xiii) **Riscos Jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme 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 atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xiv) **Risco de Potencial Conflito de Interesses** - Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e a Administradora, entre o FUNDO e a GESTORA e/ou Consultor Imobiliário, se aplicável, e entre o FUNDO e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO e entre o FUNDO e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do Anexo Normativo III da RCVM 175.

(xv) **Risco em Função do Registro Automático** - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Resolução CVM nº 160, podem ser realizadas sob registro automático, portanto, as informações prestadas pelo FUNDO e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela CVM. Assim, os Cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro ordinário perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os Cotistas.

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

(xvii) **Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do FUNDO –** É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes,

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do FUNDO. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, o FUNDO terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Ativos Imobiliários e, consequentemente, impactar negativamente o patrimônio do FUNDO e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas do FUNDO registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas do FUNDO.

(xviii) **Risco Relativo à Não Substituição da Administradora** - Durante a vigência do FUNDO, o Administrador poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o FUNDO será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

(xix) **Riscos Associados à Liquidação do FUNDO** Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do FUNDO, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do FUNDO aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas neste Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do FUNDO, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

(xx) **Riscos de o FUNDO vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital** - Durante a vigência do FUNDO, existe o risco de o FUNDO vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o FUNDO a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no FUNDO, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o FUNDO passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no FUNDO, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do FUNDO reduzida.

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

(xxi) **Risco Tributário –** Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do FUNDO não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo FUNDO em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral 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. A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 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. De acordo com a Lei nº 9.779, 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, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; e (c) o FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o FUNDO contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o FUNDO e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do FUNDO para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o FUNDO ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

(xxii) **Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação** - As regras tributárias aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliários, e/ou revogação da isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios do FUNDO, a liquidez e a rentabilidade de suas Cotas, e, consequentemente, a dos Cotistas.

(xxiii) **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 afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

RISCOS RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO

(xxiv) **Riscos relativos à Aquisição dos Ativos Imobiliários –** O FUNDO poderá deter Ativos Imobiliários, o que inclui direitos relativos a imóveis. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Ativos Imobiliários. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos Imobiliários. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo FUNDO nos Ativos Imobiliários pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao FUNDO, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar em restrições ou vedações de utilização e exploração

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

dos Ativos Imobiliários pelo FUNDO; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativos Imobiliários pelo FUNDO, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo FUNDO e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, o FUNDO poderá adquirir Ativos Imobiliários com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo Ativo Imobiliários, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do Ativo Imobiliários pelo FUNDO, o patrimônio do FUNDO e consequentemente a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxv) **Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros –** Considerando que o objetivo do FUNDO inclui a exploração, por locação ou arrendamento, de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do FUNDO, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do FUNDO e de suas Cotas. Ainda, tal fato poderá limitar a implementação das políticas de administração dos Ativos Imobiliários que a GESTORA e/ou Consultor Imobiliário considera(m) adequadas.

(xxvi) **Risco de Discricionariedade de Investimento pela GESTORA e/ou Consultor Imobiliário –** Os recursos do FUNDO poderão ser investidos em Ativos discricionariamente selecionados pela GESTORA e/ou Consultor Imobiliário, se aplicável. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer ingerência na seleção de tais Ativos e estará sujeito à avaliação da GESTORA e/ou Consultor Imobiliário na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Não há como garantir que os processos da GESTORA e/ou Consultor Imobiliário para seleção e aquisição de Ativos Imobiliários serão suficientes e adequados para os investimentos. Em caso de avaliações incorretas e escolhas inadequadas pela GESTORA e/ou Consultor Imobiliário, o patrimônio do FUNDO e rentabilidade das Cotas pode ser negativamente impactado, resultando, inclusive, na necessidade de novos aportes pelos Cotistas.

(xxvii) **Certas atividades do FUNDO Estão Sujeitas a uma Extensa Regulamentação, o que Poderá Implicar o Aumento de Custo e Limitar a Estratégia do FUNDO** - O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados empreendimentos imobiliários pelo FUNDO poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do FUNDO, afetando adversamente as atividades do FUNDO e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um empreendimento imobiliário e antes do desenvolvimento de tal empreendimento, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado ou mesmo inviabilizar referido objetivo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do FUNDO poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxviii) **Risco de Aumento de Custos, Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Ativos Imobiliários** - O Administrador, em nome do FUNDO, conforme instruções da GESTORA e/ou Consultor Imobiliário, poderá adiantar, com os recursos do FUNDO, quantias para projetos de construção, reforma e/ou execução de obras nos empreendimentos detidos pelo FUNDO. Em caso de aumento dos custos de material, máquinas ou serviços, o FUNDO poderá ter de antecipar mais recursos do que os inicialmente pretendidos, gerando mais despesas ao FUNDO e, consequentemente, redução de seu patrimônio, o que pode resultar inclusive na necessidade de aportes adicionais pelos Cotistas. Adicionalmente, ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e consequente rentabilidade do FUNDO, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao FUNDO e, consequentemente, aos Cotistas.

(xxix) **O Desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários Potencialmente Implica Riscos Associados à Concessão de Financiamentos** – O FUNDO poderá levantar capital adicional a ser utilizado nos empreendimentos imobiliários integrantes de seu portfolio. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos imóveis também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos de imóveis, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento, a imposição de critérios mais restritivos por credores e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

potenciais compradores de financiar a aquisição dos imóveis. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do FUNDO e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxx) **Os Empreendimentos Imobiliários que Estiverem em Fase de Construção/Reforma Estarão Sujeitos aos Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção** - Os empreendimentos imobiliários que estiverem em fase de construção ou de reforma estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do FUNDO; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção ou mão de obra, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do empreendimento; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do FUNDO e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxxi) **Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados em Relação aos Empreendimentos Imobiliários e Descumprimento das Obrigações Pela(s) Companhia(s) Seguradora(s)** - Não há garantia de que os empreendimentos imobiliários serão objeto de seguro contra a ocorrência de certos sinistros e/ou com relação à abrangências da cobertura dos seguros contratados pelo FUNDO. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não são cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Em caso de ocorrência de evento não coberto nos termos dos contratos de seguro, o FUNDO poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do FUNDO e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, mesmo com relação aos bens e eventos segurados, não se pode garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Imobiliários de perdas incorridas, o que pode resultar em custos adicionais e perdas ao FUNDO e aos Cotistas.

Ainda, o FUNDO poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do FUNDO e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Na hipótese de demora no cumprimento ou descumprimento pelas companhias seguradoras de quaisquer de suas obrigações, o FUNDO poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do FUNDO e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os seguros eventualmente contratados considerarão um prazo de cobertura máximo e não há garantia de que, por ocasião da renovação de seguro, o Administrador conseguirá contratar a mesma cobertura e custo inicialmente acordados, o que pode resultar em redução de cobertura, indenizações e/ou custos superiores ao FUNDO.

(xxxii) **Riscos Ambientais –** Em caso de ocorrência de vendavais, inundações, questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, entre outras, os imóveis e o andamento dos projetos poderão ser adversamente impactados, gerar passivos em relação aos imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao FUNDO e seus Cotistas.

Além disso, os Ativos Imobiliários que poderão ser adquiridos pelo FUNDO estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do FUNDO e dos imóveis que compõem o portfólio do FUNDO; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao FUNDO; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos Imobiliários a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao FUNDO. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxxiii) **Risco de Desapropriação –** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Ativos Imobiliários de propriedade do FUNDO, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os Ativos Imobiliários sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do FUNDO, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Ativos Imobiliários também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Ativo Imobiliários ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

(xxxiv) **Riscos de Despesas Extraordinárias –** O FUNDO, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do FUNDO, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Além disso, o FUNDO estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, despejo, renovatória, revisional, entre outras, bem como para cobrança de quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Ativos Imobiliários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de Ativos Imobiliários inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xxxv) **Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas –** Os Ativos Imobiliários estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais a Administradora e GESTORA e/ou Consultor

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

Imobiliário do FUNDO não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do FUNDO e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do FUNDO. O valor dos Ativos Imobiliários e a capacidade do FUNDO em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Ativos Imobiliários e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos Ativos Imobiliários.

(xxxvi) **Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis** - O FUNDO poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o FUNDO venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o FUNDO venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

(xxxvii) **Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior** - Os rendimentos do FUNDO decorrentes da exploração de Ativos Imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Imobiliários, incluindo pandemias, como a do coronavírus (Covid-19). Portanto, os resultados do FUNDO estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao FUNDO e aos Cotistas.

(xxxviii) **Risco de Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas –** Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do FUNDO e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do FUNDO 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 de tais 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 adicionais no 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 pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o FUNDO venha a ser condenado. A Administradora, a GESTORA e/ou Consultor Imobiliário, o Escriturador, o Custodiante 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/ou pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do FUNDO, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o FUNDO poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização ou o resgate de suas Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(xxxix) **Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas De Capital** - Em caso de cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pela Administradora poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do FUNDO. Nestas hipóteses, existe o risco de o FUNDO não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o cotista inadimplente poderá vir a ser obrigado a ressarcir o FUNDO pelas perdas causadas pela inadimplência, sem o prejuízo do pagamento da atualização monetária devida pelo cotista inadimplente, a partir da data indicada na chamada para integralização, em caso de inadimplência do cotista em relação à sua obrigação de integralizar as Cotas, o Cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das Cotas a título de ressarcimento ao FUNDO por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

(xl) **Risco Imobiliário –** Os Ativos Imobiliários podem sofrer desvalorização ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Neste caso, o patrimônio do FUNDO, bem como a rentabilidade das Cotas poderão ser adversamente afetados.

(xli) **Risco Operacional –** Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do FUNDO de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do FUNDO.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do FUNDO:

a) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
b) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
c) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
d) depreciação substancial de alguns dos imóveis do FUNDO;
e) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
f) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis; e
g) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

(xlii) **Risco de Exposição Associados à Locação e Venda de Imóveis –** A atuação do FUNDO em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do FUNDO, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do FUNDO sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo FUNDO e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do FUNDO de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Adicionalmente os Ativos Imobiliários podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

destinados para logística e segmento industrial, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nessas hipóteses, o FUNDO poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xliii) **Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Vacância** - Os locatários poderão devolver os Ativos Imobiliários ao FUNDO antes do prazo estipulado no respectivo Contrato de Locação, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245. Em caso de vacância dos Ativos Imobiliários, o FUNDO pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Ativos Imobiliários, o que poderá reduzir a rentabilidade do FUNDO, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários do FUNDO. Adicionalmente, os custos a serem despendidos pelo FUNDO com o pagamento de tarifas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários, poderão comprometer a rentabilidade do FUNDO.

(xliv) **Risco de Sujeição dos Imóveis a Condições Específicas que Podem Afetar a Rentabilidade do Mercado Imobiliário –** Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o FUNDO está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

revisional de aluguel e inadimplemento contratual. Nessas hipóteses, o FUNDO poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xlv) **O FUNDO Poderá ter Dificuldades para Negociar e Realizar a Venda de Empreendimentos Imobiliários Conforme Originalmente Planejado** - O sucesso dos empreendimentos imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades ou mesmo inviabilizar que o FUNDO realize a venda dos imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho do FUNDO e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, o FUNDO poderá alienar os Ativos Imobiliários e negociar o recebimento do preço de venda em parcelas. Neste caso, o FUNDO estará exposto à capacidade de crédito do adquirente, sendo que qualquer inadimplemento, pelo devedor, do preço de aquisição impactara negativamente o FUNDO e seu patrimônio. Eventuais garantias outorgadas pelo adquirente dos empreendimentos imobiliários podem não ser suficientes para pagamento do preço de aquisição dos referidos imóveis.

Além disso, a superveniência de condições desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda dos imóveis, hipótese em que o FUNDO poderá ser liquidado e os Cotistas poderão receber ativos imobiliários como forma de pagamento da amortização das suas Cotas, podendo incorrer em perdas maiores.

(xlvi) **Risco da Marcação a Mercado –** Os ativos componentes da carteira do FUNDO podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do FUNDO é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do FUNDO visando o cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido do FUNDO pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do FUNDO poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do FUNDO poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

(xlvii) **Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário –** Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do FUNDO, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do FUNDO, ou de ambas; (ii) incorporação a outro FUNDO, ou (iii) liquidação do FUNDO. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do FUNDO. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do FUNDO será favorável aos Cotistas, bem como 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 do FUNDO.

(xlviii) **Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento –** O FUNDO poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da GESTORA e/ou Consultor Imobiliário, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o FUNDO poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de imóveis e/ou ativos para aquisição pelo FUNDO poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

(xlix) **Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos –** A realização de investimentos no FUNDO sujeita o Cotista aos riscos aos quais o FUNDO e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas, parcial ou total, do capital investido pelos cotistas no FUNDO. O FUNDO não conta com garantias da Administradora, da GESTORA e/ou Consultor Imobiliário, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do FUNDO Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos da Administradora poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do FUNDO não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO além de seus compromissos.

Ainda, qualquer resultado obtido no passado pelo FUNDO e/ou por fundos similares não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo FUNDO no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros, e índices de inflação e variação cambial.

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

(I) **Risco de Concentração da Carteira do FUNDO –** O FUNDO poderá concentrar até 100% (cem por cento) de seus recursos em um único Ativo, ou em poucos Imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira. O risco da aplicação no FUNDO terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o FUNDO sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

(Ii) **Risco Decorrente do Descasamento entre a Rentabilidade das Cotas e dos Ativos Imobiliários** - Apesar de a carteira do FUNDO estar atrelada à ativos imobiliários, não necessariamente a rentabilidade do FUNDO espelhará a rentabilidade que seria auferida em um investimento direto nos ativos imobiliários subjacentes, em virtude da existência de despesas diversas típicas de estruturas de FII, entre outros fatores de risco atrelados ao FUNDO, conforme elencados no Regulamento, podendo, assim, haver o descasamento entre a rentabilidade das contas e dos ativos imobiliários.

(Iii) **Demais Riscos –** O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da GESTORA e/ou Consultor Imobiliário, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

8.5. Diversos

(i) **Risco Legal**: A RCVM 175 é um novo marco para indústria de fundos de investimento no Brasil, uma vez que promoveu importantes mudanças estruturas dos fundos de investimento com a criação das classes e subclasses de cotas, por exemplo. Toda essa nova dinâmica regulatória dependerá de novo entendimento, não só pelo mercado financeiro, mas sobretudo pelos operadores do Direito, advogados, juízes, entre outros. Isso significa que decisões e manifestações equivocadas a respeito do **FUNDO** e das Classes podem vir a serem pronunciadas, causando prejuízo às Classes e às Cotas. Além disso, mudanças nas leis, regulamentações ou entendimentos jurisprudências são, por várias vezes, modificados, e sendo assim tais mudanças podem vir a afetar negativamente as Classes e consequentemente os Cotistas.

(ii) **Interrupção dos Serviços pelos Prestadores Contratados pelo FUNDO**: Eventual interrupção da prestação de serviços pelos prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**, inclusive no caso de sua substituição, por qualquer motivo, poderá afetar o regular funcionamento das Classes e do

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

FUNDO. Isso poderá levar a prejuízos à Classe e ao Fundo ou, até mesmo, à sua liquidação antecipada.

(iii) **Outros Riscos**: As Classes e o **FUNDO** também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos integrantes da carteira, alteração na política monetária, inclusive, mas não limitada a, criação de novas restrições legais ou regulatórias que possam afetar adversamente o **FUNDO**, e alteração da política fiscal aplicável às Classes e ao **FUNDO**, os quais poderão causar prejuízos às Classes e aos Cotistas. O patrimônio do **FUNDO** será formado por uma única classe de Cotas, sem divisão em Subclasses, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas da Classe Única do **FUNDO**. O patrimônio do **FUNDO** não conta, portanto, com cotas subordinadas ou com qualquer mecanismo de segregação de risco entre os titulares de Cotas.

8.6. Em virtude dos riscos descritos neste artigo, não poderá ser imputada a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** qualquer responsabilidade, direta ou indireta, parcial ou total, por eventual depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira do **FUNDO** ou por eventuais prejuízos que o **FUNDO** e seus cotistas venham a sofrer, sem prejuízo da responsabilidade da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA** em caso de inobservância da política de investimento ou dos limites de concentração previstos neste Regulamento e na legislação aplicável.

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

8.8. A administração de risco tem como objetivo principal a transparência e a busca à aderência às políticas de investimento e conformidade à legislação vigente são suas principais metas. Os riscos que o **FUNDO** pode incorrer são controlados e avaliados pela área de gerenciamento de risco, a qual está totalmente desvinculada da gestão. Embora o gerenciamento de riscos utilize as melhores práticas de mercado, isto não elimina a possibilidade de perda para o **FUNDO** e para o investidor.

A íntegra dos fatores de risco a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo M à Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023 - "SUPLEMENTO K – INFORME ANUAL – FII" - Conteúdo do Informe Anual, conforme previsto no art. 36, III, do Anexo Normativo III da RCVM 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento

9. DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

Av. Brig. Faria Lima, 1355 - 5º andar - São Paulo/SP - 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

9.1. A **GESTORA** adota política de exercício de direito de voto ("Política de Voto") em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal Política de Voto orienta as decisões da **GESTORA** em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários detidos pelo **FUNDO**, que confiram aos seus titulares o direito de voto.

9.1.1. A versão integral da Política de Voto da **GESTORA** encontra-se disposta em seu website, no endereçowww.multiplicacapital.com.br.

10. ASSEMBLEIAS ESPECIAIS DE COTISTAS

10.1. Sem prejuízo do disposto nas condições gerais deste Regulamento, está sujeita exclusivamente à aprovação da maioria representativa da respectiva participação dos Cotistas na Classe, a deliberação referente a alteração de característica da Classe.

10.2. As comunicações com a **ADMINISTRADORA** e as manifestações de vontade dos cotistas por meio eletrônico observarão os procedimentos descritos no Capítulo X do Regulamento.

11. DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

11.1. A Classe não limita a responsabilidade dos Cotistas ao valor das respectivas Cotas subscritas, na forma prevista nesta Cláusula.

11.2. O descumprimento de qualquer obrigação originária dos ativos componentes da carteira da Classe será atribuído às Cotas, até o limite equivalente à somatória do valor total das Cotas.

11.3. Considerando o disposto na Cláusula 11.2 acima e as estratégias de investimento adotadas pela Classe poderão fazer com que o **FUNDO** e a Classe apresentem Patrimônio Líquido Negativo, caso em que os Cotistas poderão ser chamados a realizar aportes adicionais de recursos, de forma a possibilitar que a Classe satisfaça suas obrigações.

11.4. Na hipótese de verificação de Patrimônio Líquido Negativo descrita na Cláusula 11.3 acima, os Cotistas serão chamados a realizar aporte de recursos, tanto quanto bastem para saldar os compromissos da Classe definidos neste Regulamento.

12. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

12.1. O **FUNDO** será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim, na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento ou, caso não existam Cotas em circulação, por deliberação da **ADMINISTRADORA**.

12.2. A ocorrência de verificação de Patrimônio Líquido Negativo constituirá Evento de Avaliação.

12.3. Na ocorrência de qualquer Evento de Avaliação, a **GESTORA**, imediatamente, (a) suspenderá o pagamento de amortizações ou resgate das Cotas, se houver, e (b) convocará a Assembleia Geral de Cotistas para deliberar se tal Evento de Avaliação deve ser considerado, ou não, um Evento de Liquidação Antecipada.

12.4. Caso delibere que determinado Evento de Avaliação deve ser considerado um Evento de Liquidação Antecipada, a Assembleia Geral de Cotistas referida acima deverá deliberar sobre os procedimentos relativos à liquidação da Classe, na forma da cláusula abaixo.

12.5. Caso o Evento de Avaliação não seja considerado um Evento de Liquidação Antecipada, a Classe reiniciará o processo de amortização ou resgate das Cotas, se houver, bem como de aquisição de Ativos, conforme o caso, sem prejuízo da implementação de eventuais ajustes aprovados pelos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas em questão.

12.6. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

a) caso o **FUNDO** passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do **FUNDO**, representado pelas Cotas da primeira emissão;
b) deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, de que um Evento de Avaliação constitui um Evento de Liquidação Antecipada;
c) descredenciamento, destituição, ou renúncia da ADMINISTRADORA ou da GESTORA, caso, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do **FUNDO**; e
d) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do **FUNDO**, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do **FUNDO**.

12.7. A liquidação do **FUNDO** e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Imóveis, dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários integrantes do

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

patrimônio do **FUNDO**, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; e (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis e demais ativos do **FUNDO**.

12.8. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo **FUNDO**, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do **FUNDO** ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

12.8.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do **FUNDO** pelo número das Cotas emitidas pelo **FUNDO**.

12.9. Caso não seja possível a liquidação do **FUNDO** com a adoção dos procedimentos previstos na da cláusula 12.8 acima, a **ADMINISTRADORA** resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do **FUNDO**, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do **FUNDO** e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto na cláusula 12.8.1 acima.

12.9.1. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

12.9.2. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do **FUNDO** serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a **ADMINISTRADORA** estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes.

12.9.3. A **ADMINISTRADORA** deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

12.9.4. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à **ADMINISTRADORA** e ao Custodiante, hora e local para que

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br

seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do **FUNDO**, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

12.10. 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**.

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

12.11. Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

a) termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso;
b) a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO**, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do **FUNDO**.

***ESTE ANEXO É PARTE INTEGRANTE DO REGULAMENTO DO* FUNDO, DELE FAZENDO PARTE E NÃO PODENDO SER INTERPRETADO DE FORMA DISSOCIADA**

Av. Brig. Faria Lima, 1355 • 5º andar • São Paulo/SP • 01452-919 | Tel.: (55 11) 2827-3500 | Ouvidoria: ouvidoria@singulare.com.br | www.singulare.com.br