**REGULAMENTO DO SHOPPING PASSO FUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**("Fundo")**

| CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO | | |
|---|---|---|
| **Prazo de Duração:**<br>Indeterminado | **Classes:**<br>Classe Única | **Término \| Exercício Social:**<br>Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil de junho de cada ano |

| PRESTADORES DE SERVIÇOS | |
|---|---|
| **Prestadores de Serviços Essenciais** | |
| **Gestor** | **Administrador** |
| **GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**<br>**Ato Declaratório CVM n° 17.441**, expedido em 09 de outubro de 2019<br>**CNPJ/MF**: 32.706.879/0001-88 | **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**<br>**Ato Declaratório CVM nº 14.820**, expedido em 08 de janeiro de 2016<br>**CNPJ/MF**: 22.610.500/0001-88 |
| **Outros** | |
| **Custódia** | **Distribuição** |
| **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**<br>**Ato Declaratório CVM nº 14.820**, expedido em 08 de janeiro de 2016<br>**CNPJ/MF:** 22.610.500/0001-88 | **GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**<br>**CNPJ/MF**: 28.650.236/0001-92 |

***Orientações Gerais e Definições.*** As referências a "Regulamento", exceto quando expressamente disposto de forma contrária, alcançam os anexos descritivos das classes de investimento do Fundo, conforme aplicável ("Anexo" ou "Anexo Descritivo" e "Classes" ou "Classes de Cotas", respectivamente) e, ainda, os apêndices das subclasses ("Apêndice" e "Subclasse", respectivamente).

Exceto se disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor.

***Da Responsabilidade dos Prestadores de Serviços.*** Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou por uma ou mais de suas classes de investimento ("Prestadores de Serviços"), conforme o caso, respondem perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), os cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, individualmente e sem solidariedade entre si e/ou com o Fundo e qualquer de suas Classes, conforme o caso, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente regulamento ("Regulamento"), ao respectivo contrato de prestação de serviços firmado com o Fundo e/ou as Classes contratantes, conforme o caso, e às disposições regulamentares aplicáveis.

Cada Prestador de Serviços será responsável, de maneira individual, apenas pelas perdas ou danos que resultem de dolo ou má-fé comprovados, dentro de suas respectivas áreas de atuação, não havendo, portanto, qualquer responsabilidade solidária entre os Prestadores de Serviços.

Os Prestadores de Serviços possuem atribuições e responsabilidades específicas relacionadas aos serviços para os quais foram contratados pelo Fundo e/ou por uma ou mais de suas Classes, conforme aplicável, sendo que esses serviços são prestados em regime de melhores esforços e caracterizam-se como uma obrigação de meio.

## DO FUNDO

**1.** O **SHOPPING PASSO FUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** é uma comunhão de recursos, constituída sob a forma de condomínio de natureza especial e regido por este Regulamento, formado por uma única Classe de Cotas, a qual conta com um patrimônio próprio segregado destinado à aplicação em ativos aderentes à sua respectiva política de investimento, indicada no Anexo respectivo da Classe, com o objetivo de proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas respectivas cotas.

**2.** Para fins deste Regulamento, será considerado "Dia Útil": qualquer dia exceto: **(a)** sábados, domingos ou feriados nacionais; e **(b)** aqueles sem expediente na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCAO ("B3").

**3.** Os documentos do Fundo e/ou de suas Classes, conforme o caso, poderão ser assinados pelos Prestadores de Serviços Essenciais, por meio de assinaturas eletrônicas, desde que seja possível a segurança da assinatura por meio de sistemas de certificação, os quais sejam capazes de validar a autoria e a integridade das assinaturas dos signatários.

**4. O serviço de Ouvidoria (conforme inciso V, do Artigo 104, da Resolução CVM nº 175/2022) está disponível de segunda-feira a sexta-feira, das 9h00 às 18h00, por meio do número 0800 887 0456, além da possibilidade de comunicação via e-mail: ouvidoria@vortx.com.br.**

**5.** O Fundo, seus cotistas, os distribuidores de cotas por conta e ordem, seu Gestor, seu Administrador e os demais prestadores de serviço do Fundo obrigam-se a resolver todos os conflitos oriundos ou relacionados a este Regulamento, inclusive aqueles que envolvam sua validade, eficácia, violação, interpretação, término, rescisão e seus consectários, por meio de arbitragem, de forma definitiva, mediante as condições que se seguem, servindo esta Cláusula como cláusula compromissória para efeito do que dispõe o artigo 4º, § 1º, da Lei Arbitral ("Arbitragem").

5.1. A disputa será submetida ao CCBC, de acordo com o seu regulamento em vigor na data do pedido de instauração da arbitragem ("Regulamento Arbitral").

5.2. A Arbitragem deverá ser conduzida de acordo com as normas do CCBC, a qual será responsável pela condução do procedimento arbitral. As Partes acordam que, caso o Regulamento Arbitral da CCBC contenha qualquer falha de procedimento, as disposições processuais da Lei Arbitral e do Código de Processo Civil serão aplicáveis, nesta ordem.

5.3. A Arbitragem será constituída por 3 (três) árbitros, a serem nomeados da seguinte forma, e respeitado o Regulamento Arbitral da CCBC pela CCBC ("Tribunal Arbitral"): Cada parte envolvida indicará um árbitro. Havendo mais de um reclamante, todos eles indicarão de comum acordo um único árbitro; havendo mais de um reclamado, todos eles indicarão de comum acordo um único árbitro. O terceiro árbitro, que presidirá o Tribunal Arbitral, será escolhido de comum acordo pelos árbitros indicados pelas partes envolvidas.

5.4. Sem prejuízo do quanto disposto no artigo 14 da Lei Arbitral e no Regulamento Arbitral da CCBC, a fim de assegurar a imparcialidade e independência dos árbitros, estes não poderão, nos 6 (seis) meses anteriores à data de sua nomeação, ter tido qualquer relação ou vínculo comercial ou profissional com qualquer das partes envolvidas, impedimento este que deve ser pleiteado e analisado somente durante o processo de nomeação dos árbitros. As Partes reconhecem que, findo o processo de instauração da Arbitragem, não poderão alegar o impedimento mencionado nesta cláusula, se comprometendo a não iniciar qualquer processo judicial ou instaurar procedimento arbitral após esse período.

5.5. Todos os procedimentos e documentos relacionados à Arbitragem serão conduzidos e preparados no idioma português. A Arbitragem ocorrerá na cidade e estado de São Paulo, Brasil. O Tribunal Arbitral decidirá com base na Legislação Aplicável ao Brasil, não se aplicando o princípio da equidade.

5.6. Partes concordam em empregar seus maiores esforços para alcançar solução rápida, econômica e justa a qualquer conflito submetido à Arbitragem.

5.7. O laudo arbitral será final e vinculará as partes envolvidas. As Partes concordam em não submeter qualquer conflito a procedimento judicial ou arbitral diferente do previsto neste Regulamento. Qualquer ordem, decisão, determinação ou sentença proferida pelo Tribunal Arbitral será considerada final e definitiva, podendo ser levado a qualquer tribunal competente para determinar a sua execução, e obrigará as partes envolvidas na arbitragem e seus sucessores, que renunciam expressamente a qualquer recurso. Não obstante, cada Cotista se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de: (i) assegurar a instituição da Arbitragem; (ii) obter medidas judiciais de urgência, como cautelares e tutelas antecipatórias, a fim de, e tão somente com tal finalidade, coibir uma violação ou a continuidade de uma violação a este Regulamento por qualquer das Partes; e (iii) executar em qualquer foro competente, qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive a sentença arbitral, ou qualquer obrigação prevista neste Contrato que comporte, desde logo, processo de execução judicial ou execução específica, sendo que qualquer pedido neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de disputas.

5.8. Na hipótese de qualquer das Partes recorrer ao Poder Judiciário na forma dos itens (i) e (ii) do item 5.7 acima, o Foro da Comarca da capital do estado de São Paulo será o único competente, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para conhecer de qualquer processo judicial.

5.9. Os custos e as despesas, incluindo, mas não se limitando a honorários advocatícios razoáveis, incorridos na Arbitragem serão suportados pela Parte sucumbente no procedimento arbitral.

**6.** O Fundo e a Classe possuem prazo de duração indeterminado, sendo que cada Subclasse de Cotas, conforme o caso, terá prazo conforme descrito no respectivo Apêndice. Não obstante o disposto acima, o Fundo será liquidado quando da amortização integral, com o consequente resgate, de todas as suas Cotas, podendo ainda ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral em conformidade com o disposto neste Regulamento.

## DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

**7.** Os atos do Fundo se materializam por meio da atuação de seus Prestadores de Serviços Essenciais, bem como pelos terceiros por eles contratados em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes.

7.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados, estão obrigados a observar, em suas respectivas esferas de atuação, as normas de conduta previstas no Artigo 106 da Resolução CVM nº 175/2022.

**8.** O Administrador tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sem prejuízo dos direitos e obrigações específicos de terceiros contratados para a prestação de serviços ao Fundo e/ou às suas Classes, conforme o caso, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e/ou nos Anexos Desc2500ritivos das Classes de Cotas e/ou em eventuais acordos de cotistas celebrados pelos Cotistas das Classes e/ou de suas subclasses, conforme o caso, bem como pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

8.1. Além das obrigações previstas no Artigo 104 da Resolução CVM nº 175/2022 e no Artigo 29 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, o Administrador obriga-se a:

(a) quando não prestar essas atividades para o Fundo e suas Classes, conforme o caso (seja por opção, ou por impossibilidade), contratar, em nome do Fundo e/ou de suas Classes, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados para tanto, os serviços de: **(i)** tesouraria, controle e processamento dos ativos; e **(ii)** escrituração das cotas;

(b) contratar, em nome do Fundo e de suas Classes, auditor independente;

(c) divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, de suas Classes, conforme o caso, ou aos ativos integrantes de suas respectivas carteiras, conforme aplicável, assim que dele tiver conhecimento;

(d) preservar toda correspondência, física ou eletrônica, enviada a qualquer cotista e que tenha sido devolvida em razão de incorreção no endereço declarado enquanto o cotista não realizar o resgate de suas cotas;

(e) armazenar toda manifestação dos cotistas;

(f) manter este Regulamento disponível aos cotistas;

(g) disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, por meio eletrônico, os seguintes documentos: **(i)** nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 dias da data de sua realização; e **(ii)** mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 dias após o final do mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável; e

(h) observar e cumprir, no que lhe couber, as disposições de eventuais acordos de cotistas celebrados pelos Cotistas da Classe e/ou de suas subclasses.

8.2. Os serviços listados no item 8.1., (a), acima serão prestados pelo Administrador, o qual encontra-se devidamente habilitado para o exercício de tais funções.

8.3. Caso o cotista não comunique o Administrador a respeito da atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM nº 175/2022, bem como neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do endereço declarado.

8.4. Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui uma obrigação de o Administrador divulgar fato relevante e constitui um evento de avaliação obrigatório do patrimônio líquido da respectiva Classe de Cotas pelo Administrador.

8.5. O Administrador ou a instituição contratada para realizar a escrituração de cotas, se houver, são responsáveis, nas suas respectivas esferas de atuação, pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, o nome do distribuidor por conta e ordem, acrescido do código de investidor.

8.5.1. Para fins do disposto no item acima, o Administrador e o Escriturador devem compartilhar as informações do registro de cotistas, bem como informações referentes a eventuais direitos, gravames ou outros registros existentes sobre as cotas.

8.6. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços a seguir relacionados deverão ser arcados pelo Administrador: **(i)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; **(ii)** atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; **(iii)** escrituração de cotas; e **(iv)** gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos da Classe, caso o Administrador seja o único Prestador de Serviços Essenciais.

**9.** O Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira das Classes de Cotas, conforme o caso, por meio da negociação de seus respectivos ativos, observado o disposto nas respectivas políticas de investimento das Classes, se houver, e observado que a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira das Classes de Cotas, conforme o caso, compete exclusivamente ao Administrador, que detém sua propriedade fiduciária.

9.1. O Gestor poderá, quando for o caso, firmar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, no âmbito de suas respectivas competências, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, representando a respectiva Classe, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, no Anexo, em eventuais acordos de cotistas celebrados e nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

9.2. O Gestor está autorizado a prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma e/ou constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe desde que para garantir obrigações assumidas pela Classe e desde que observados os quóruns de aprovação previstos neste Regulamento.

9.3. Além das obrigações previstas no Artigo 105 da Resolução CVM nº 175/2022, o Gestor obriga-se a:

(a) fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação exigido pela regulamentação em vigor para distribuição de cotas, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;

(b) informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra durante a distribuição das cotas, especialmente se decorrente da mudança deste Regulamento, hipótese em que o Gestor deve enviar, imediatamente, o material de divulgação atualizado aos distribuidores para que o substituam;

(c) contratar, em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes de Cotas, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: **(i)** intermediação de operações para as carteiras de ativos, conforme o caso; **(ii)** distribuição de cotas**; (iii)** consultoria de investimentos; **(iv)** classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis; **(v)** formador de mercado; e **(vi)** cogestão da carteira de ativos;

(d) informar, imediatamente, ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venha a ter conhecimento;

(e) encaminhar ao Administrador, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes;

(f) expedir as ordens de compra ou venda de ativos financeiros e valores mobiliários da respectiva Classe, contendo a identificação precisa da Classe de Cotas em questão, conforme o caso;

(g) observar os limites de composição e concentração da carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como por este Regulamento e por cada respectivo Anexo;

(h) exercer o direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, conforme o caso, realizando todas as ações necessárias para tal exercício;

(i) submeter a carteira de ativos a testes de estresse periódicos, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos ativos e as obrigações e a cotização da Classe de Cotas; e

(j) observar e cumprir, no que lhe couber, as disposições de eventuais acordos de cotistas celebrados pelos Cotistas da Classe e/ou de suas subclasses

9.4. O exercício do direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, a que se refere o item 8.3, (h), acima, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no seguinte endereço eletrônico: www.galapagoscapital.com/.

9.5. A periodicidade dos testes de estresse a que se refere o item 8.3, (i), acima, deve ser adequada às características da Classe, às variações históricas dos cenários eleitos para o teste e às condições de mercado vigentes.

9.6. Os serviços de consultoria de investimentos, classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, formador de mercado e cogestão da carteira de ativos somente são de contratação obrigatória pelo Gestor caso assim previsto no Anexo Descritivo da Classe ou caso assim seja deliberado pela assembleia de cotistas.

9.7. A contratação do Administrador, Gestor, consultor especializado, se houver, ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia de cotistas.

9.8. Nos casos de contratação de cogestor, o contrato deve definir claramente as atribuições de cada gestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor, contendo, ainda, dispositivo que limite as ordens, perante o custodiante, ao mercado específico de atuação de cada gestor.

9.8.1. As informações do cogestor, caso contratado, estarão descritas no Anexo Descritivo da Classe em questão, incluindo o mercado específico de atuação do cogestor contratado.

**10.** Sem prejuízo das obrigações previstas acima, bem como de outras obrigações legais, regulamentares e autorregulatórias a que estejam sujeitos, os Prestadores de Serviços Essenciais estão obrigados, ainda, a:

(a) observar as disposições constantes neste Regulamento, nos Anexos e Apêndices, se houver; e

(b) cumprir as deliberações das assembleias de cotistas.

**11.** Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo e/ou de suas Classes de Cotas, conforme o caso, que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos, deverão ser observados, respectivamente, os §§ 3º e 4º, dos Artigos 83 e 85 da Resolução CVM nº 175/2022.

**12.** Os Prestadores de Serviços Essenciais podem vir a prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos das Classes e distribuição de cotas, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis às referidas atividades.

**13.** A contratação de terceiros pelos Prestadores de Serviços Essenciais deve contar com prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo o Prestador de Serviço Essencial contratante figurar no respectivo contrato como interveniente anuente.

**14.** Os Prestadores de Serviços Essenciais devem transferir ao Fundo e/ou à respectiva Classe, conforme o caso, qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**15.** Cabe aos Prestadores de Serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

**16.** A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços, conforme previsto neste Regulamento, tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM nº 175/2022 e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento, nos Anexo e Apêndices respectivos, se houver, e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

**17.** Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses previstas no Artigo 107 da Resolução CVM nº 175/2022.

**18.** Adicionalmente ao disposto no item 8.1 (a), acima, o Administrador deve prover o Fundo e suas Classes, conforme o caso, com os seguintes serviços, os quais prestará diretamente, estando habilitado para tanto: **(i)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e **(ii)** custódia de ativos financeiros.

18.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável, o Administrador poderá, em nome do Fundo e de suas Classes, conforme o caso, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados acima, mediante deliberação da assembleia de cotistas ou desde que previsto neste Regulamento e/ou no Anexo respectivo, conforme o caso.

18.2. O Administrador, ainda, poderá contratar, em nome do Fundo e de suas Classes, conforme o caso, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e a assembleia de cotistas, os seguintes serviços facultativos: **(i)** distribuição primária de cotas; **(ii)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de ativos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe de Cotas; **(iii)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e **(iv)** formador de mercado para as cotas.

**19.** Caso o Administrador seja o único Prestador de Serviço Essencial do Fundo, a contratação de serviços deve ocorrer conforme disposto nos Arts. 83 e 85 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

**20.** Eventuais despesas incorridas pelos Prestadores de Serviços Essenciais, anteriormente ao início de funcionamento do Fundo, serão passíveis de reembolso pelo Fundo e/ou pelas suas Classes, conforme o caso e conforme aplicável, ao Prestador de Serviços que arcou com tais custos.

## DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**21.** A divulgação de informações sobre o Fundo e suas Classes de Cotas, conforme o caso, deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os cotistas das respectivas Classes, inclusive, mas não limitadamente, por meio da disponibilização dos documentos previstos no Artigo 47 da Resolução CVM nº 175/2022 nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores dos Prestadores de Serviços Essenciais, do distribuidor, enquanto a distribuição estiver em curso, e da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, conforme aplicável.

21.1. As informações referidas acima não podem assegurar ou sugerir a existência de garantia de resultados futuros ou isenção de risco para o investidor.

**22.** Informações factuais devem vir acompanhadas da indicação de suas fontes e ser diferenciadas de interpretações, opiniões, projeções e estimativas.

**23.** Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluindo as informações periódicas e eventuais do Fundo e de suas Classes, serão divulgadas no site do Administrador na rede mundial de computadores, para acesso gratuito do público em geral, bem como dos cotistas.

23.1. As informações acima mencionadas podem ser acessadas na página do Administrador, por meio do seguinte endereço eletrônico: www.vortx.com.br.

**24.** Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos respectivos cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos Prestadores de Serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

**25.** O Administrador deve enviar aos cotistas, à entidade administradora de mercado organizado onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, e à CVM, por meio de sistema disponível na rede mundial de computadores, as informações exigidas pelos Artigos 36 e 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

**26.** Os fatos relevantes ocorridos ou relacionados ao funcionamento do Fundo, das Classes ou aos ativos de suas respectivas carteiras serão:

(a) comunicados a todos os cotistas das Classes afetadas, conforme o caso;

(b) informados às entidades administradoras de mercados organizados onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;

(c) divulgados por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e

(d) mantidos nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores.

26.1. Excepcionalmente, nas hipóteses em que os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, entenderem que a divulgação de determinado fato relevante porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe de Cotas e/ou dos cotistas, a divulgação referida acima poderá ser dispensada.

26.2. O Administrador fica obrigado a divulgar imediatamente fato relevante se a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de cotas.

**27.** A utilização de informação que se caracterize como fato relevante e ainda não tenha sido divulgada para o mercado, por qualquer pessoa que a ela tenha tido acesso, com a finalidade de auferir vantagem, para si ou para outrem, mediante negociação de cotas em mercados organizados é vedada pela legislação e pela regulamentação do mercado de capitais.

**28.** As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM nº 175/2022 ou este Regulamento e seu(s) Anexo(s) exijam "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização", poderão ser enviadas ou disponibilizadas por meio eletrônico aos cotistas e demais destinatários que sejam necessários.

28.1. A obrigação prevista acima será considerada cumprida na data em que a informação ou documento é tornada acessível para o cotista.

28.2. Nas hipóteses em que se exija "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos cotistas, admite-se que estas se materializem por meio eletrônico.

**DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO**

**29.** As despesas descritas nesta seção podem ser suportadas tanto pelo Fundo como por cada Classe de Cotas individualmente. Qualquer Classe poderá, portanto, e conforme o caso, arcar isoladamente com tais despesas, sendo elas descontadas diretamente do patrimônio da Classe correspondente. Quando as despesas abaixo forem atribuídas ao Fundo de forma geral, todavia, serão distribuídas proporcionalmente entre as Classes de Cotas, conforme o caso e conforme o valor de seu respectivo patrimônio líquido, e debitadas diretamente delas.

29.1. Nos termos do item 29 acima, são despesas e encargos do Fundo e/ou das Classes, conforme o caso:

(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 na Resolução CVM nº 175/2022;

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

(d) honorários e despesas do auditor independente;

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

(f) despesas com a manutenção de ativos integrantes do patrimônio da Classe;

(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, incluindo pagamento de taxa ao Administrador, conforme tabela de preços do Administrador vigente por realização da assembleia de cotistas, nos termos previstos no Anexo;

(k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou 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) despesas inerentes à: **(i)** distribuição primária de cotas; e **(ii)** admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

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

(p) taxas de administração e gestão, e Remuneração de Descontinuidade (se aplicável);

(q) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Art. 99 da Resolução CVM nº 175/2022;

(r) taxa máxima de distribuição;

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

(t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome Fundo e/ou da Classe, desde que de acordo com as hipóteses regulamentares aplicáveis;

(u) contratação da agência de classificação de risco de crédito, observadas as formalidades regulamentares aplicáveis;

(v) despesas relacionadas às chamadas de capital realizadas pelo Administrador;

(w) taxa de performance, se houver;

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

(y) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do Art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022;

(z) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;

(aa) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(bb) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e

(cc) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

29.2. Eventuais contingências suportadas pelo Fundo seguirão os mesmos critérios mencionados no item 29 acima para rateio entre as Classes ou atribuição específica a uma delas.

**30.** Sem prejuízo do previsto por este Regulamento e pelos respectivos Anexos Descritivos das Classes, conforme o caso, quaisquer despesas não previstas nesta seção correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado.

**31.** Caso qualquer cotista solicite aos Prestadores de Serviços Essenciais correspondência por meio físico, os custos serão suportados pelo cotista solicitante.

## DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

**32.** Assuntos de interesse dos cotistas de todas as Classes e Subclasses do Fundo exigirão a convocação de uma assembleia geral de cotistas, na qual participarão todos os cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas"), observadas, ainda, as disposições de eventuais acordos de cotistas celebrados pelos Cotistas da Classe e/ou de suas subclasses.

**33.** Assuntos de interesse exclusivo de uma Classe e/ou Subclasse específica do Fundo exigirão a convocação de uma assembleia especial para os cotistas da Classe e/ou Subclasse em questão, permitindo a participação apenas dos cotistas de tal Classe e/ou Subclasse, conforme o caso ("Assembleia Especial de Cotistas").

**34.** Exceto se disposto de forma diferente no Anexo e/ou no Apêndice, será atribuído a cada cota o direito a 1 (um) voto nas assembleias de cotistas.

**35.** O cotista deve exercer o direito de voto no melhor interesse do Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme o caso.

**36.** Os cotistas que tenham sido chamados a integralizar as cotas subscritas e que estejam inadimplentes na data da convocação da assembleia de cotistas não têm direito a voto sobre a respectiva parcela subscrita e não integralizada.

**37.** As cotas de titularidade do cotista inadimplente não serão contabilizadas pelo Administrador para fins do cômputo de votos em assembleias de cotistas.

**38.** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias:

(a) As demonstrações contábeis do Fundo, anualmente, observados os prazos regulatórios aplicáveis;

(b) A substituição de Prestador de Serviços Essenciais e do Consultor Imobiliário sem Justa Causa (conforme abaixo definida);

(c) A emissão de novas Cotas Sêniores ou criação de novas classes e/ou subclasses do Fundo, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no Art. 48, § 2º, inciso VII, da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022, caso assim disposto no Anexo;

(d) A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe de Cotas;

(e) A alteração do Regulamento, ressalvado o Artigo 52 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;

(f) O aumento das taxas devidas aos Prestadores de Serviços do Fundo e/ou da Classe previstas no Regulamento, conforme o caso;

(g) A alteração do prazo de duração do Fundo e/ou das Cotas Sêniores;

(h) O plano de resolução do patrimônio líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;

(i) O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;

(j) A alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

(k) Apreciação do laudo de avaliação ou do valor atribuído (na hipótese de dispensa do laudo de avaliação) de bens e direitos utilizados na integralização de cotas, com exceção do previsto no item 40.3 abaixo;

(l) Eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(m) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do Artigo 27, do Artigo 31 e do inciso IV do Artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, observado o previsto no item 46 abaixo;

(n) Alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e, caso aplicável, à taxa de gestão;

(o) A prestação de fiança, aval, aceite ou coobrigação, sob qualquer forma, assim como a constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pelos cotistas, observado o previsto na Cláusula 40.3 abaixo;

(p) Qualquer alteração nesta seção "DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS"; e

(q) Assunção de compromissos ou obrigações que impliquem em alavancagem financeira por parte da Classe, na qualidade de proprietária do Imóvel, desde que observadas as limitações previstas no acordo de cotistas do Fundo e do regulamento.

**39.** Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de Cotas, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente.

**40.** A assembleia de cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes.

40.1. Sem prejuízo do disposto acima e observados os quóruns previstos nos itens 40.2. e 40.3, as deliberações relativas às matérias previstas no item 38 dependerão da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem ("Quórum Qualificado"):

(a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas para cada uma das Subclasses, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

(b) metade, no mínimo, das cotas emitidas para cada uma das Subclasses, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

40.2 As seguintes matérias são de competência exclusiva dos cotistas da Subclasse Sênior e dependem de deliberação por maioria de votos dos cotistas da Subclasse Sênior:

(a) Destituição da Consultora Especializada com Justa Causa (conforme abaixo definida);

(b) Redução da Taxa de Gestão;

(c) O veto para alienação do Imóvel que resultem no recebimento, pelo Fundo, a título de preço de aquisição, de montante inferior à somatória entre (I) a integralidade do valor patrimonial das Cotas Seniores na data de pagamento ao Fundo da alienação e/ou implementação da transação, acrescido da Remuneração Cotas Sênior (já considerando as amortizações realizadas) durante o período entre a primeira data de integralização e o pagamento ao Fundo; e (II) o Prêmio, calculado, na forma da Cláusula 6.7.1 do acordo de cotistas do Fundo, sobre o resultado o item (I); e

(d) Qualquer alteração nos Apêndices da Subclasse Sênior.

40.3 As seguintes matérias são de competência exclusiva dos cotistas da Subclasse Subordinada e dependem de deliberação por maioria de votos dos cotistas da Subclasse Subordinada:

(a) Destituição do Gestor com Justa Causa;

(b) A emissão, a qualquer tempo e em qualquer quantidade de Cotas Subordinadas, considerando ou não considerando o Capital Autorizado;

(c) Contratação de novo prestador de serviço para o exercício das funções da Consultora Especializada;

(d) Alienação e/ou implementação de quaisquer transações envolvendo o Imóvel que resultem no recebimento, pelo Fundo, a título de preço de aquisição, de montante, no mínimo, equivalente a somatória entre (I) a integralidade do valor patrimonial das Cotas Seniores na data de pagamento ao Fundo da alienação e/ou implementação da transação, acrescido da Remuneração Cotas Sênior (já considerando as amortizações realizadas) durante o período entre a primeira data de integralização e o pagamento ao Fundo; e (II) o Prêmio, calculado na forma da Cláusula 6.7.1 do acordo de cotistas do Fundo, sobre o resultado o item (I)(I);

(e) Aumento da Taxa de Gestão;

(f) Aumento da Taxa de Administração;

(g) A aquisição ou alienação de Ativos Alvo, observada a cláusula 40.2 (c);

(h) A liquidação de determinada subclasse de cotas, utilizando recursos do patrimônio do Fundo, desde que observada a Remuneração Cota Sênior;

(i) A alteração do prazo de duração da Subclasse Subordinada;

(j) A dispensa da realização de laudo de avaliação do Imóvel, no caso de exercício da opção de compra do Imóvel, nos termos do instrumento de opção de compra do Imóvel celebrado;

(l) Assunção de compromissos ou obrigações que impliquem em alavancagem financeira por parte da Classe, na qualidade de proprietária do Imóvel, desde que observadas as limitações previstas no acordo de cotistas do Fundo;

(m) A alteração da remuneração da Consultora Especializada.

**41.** As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação.

**42.** Compete ao Administrador convocar as assembleias de cotistas.

42.1. As assembleias de cotistas também poderão ser convocadas, a qualquer tempo, pelo Gestor, pelo Custodiante, pelo cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe, da Subclasse, conforme o caso, ou da comunhão de cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento e/ou no Anexo, conforme o caso.

42.2. O pedido de convocação de assembleia de cotistas pelo Gestor, pelo Custodiante ou por cotistas deve ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a assembleia de cotistas.

42.3. A convocação e a realização da assembleia de cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia de cotistas convocada deliberar em contrário.

42.4. A primeira convocação das assembleias de cotistas deve ocorrer: **(i)** com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e **(ii)** com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

**43.** A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista e disponibilizada nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

43.1. A convocação da assembleia de cotistas deve observar o Artigo 72, *caput* e parágrafos, da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

43.2. 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.

43.3. Caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a 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.

43.4. As informações requeridas no item acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

43.5. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**44.** A assembleia de cotistas pode ser realizada de modo:

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

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

44.1. No caso de utilização de modo eletrônico, o Administrador deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do cotista.

44.2. Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da assembleia de cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

**45.** Somente podem votar na assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia de cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, nos termos do Artigo 77 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

**46.** Na forma prevista no art. 78, §1º, II, da parte geral da Resolução CVM 175/22, os Cotistas comprometem-se a aquiescer com o voto dos Cotistas nas assembleias do Fundo e/ou da Classe, ou ainda em consulta formal, considerando que o Cotista Sênior será pessoa ligada à Gestora e o Cotista Subordinado será pessoa ligada à Consultora Imobiliária. Nos termos do Artigo 114 da Resolução CVM nº 175/2022, também poderão votar nas assembleias de cotistas o prestador de serviço, essencial ou não; os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

**47.** Previamente à realização das assembleias de cotistas, o distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes deve observar as exigências previstas no Artigo 38 da Resolução CVM nº 175/2022.

**48.** O resumo das decisões da assembleia de cotistas deve ser disponibilizado aos cotistas no prazo de até 30 dias após a data de realização da assembleia de cotistas.

**49.** Os cotistas poderão deliberar por meio de consulta formal, sem que haja necessidade da reunião dos cotistas.

49.1. Na hipótese prevista neste item, deve ser concedido aos cotistas o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico.

**50.** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da aprovação em assembleia de cotistas, sempre que tal alteração esteja prevista no rol taxativo do Artigo 52 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

**51.** A assembleia de cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos ativos imobiliários ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

51.1. Serão eleitos, no máximo, 1 (um) representante de cotistas pela assembleia de cotistas.

51.2. A eleição dos representantes dos cotistas será aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(a) 25% do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 cotistas; ou

(b) 50% do total de cotas emitidas, enquanto a classe tiver até 100 cotistas.

513. Os representantes de cotistas serão eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe.

51.4. Será permitida a reeleição dos representantes de cotistas.

51.5. A função de representante dos cotistas é indelegável.

**52.** Somente pode exercer a função de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos requisitos contidos no Artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

52.1. Cabe ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**53.** Compete ao representante dos cotistas desempenhar, exclusivamente, as atividades e atribuições contidas no Artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

53.1. Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo, à Classe e aos cotistas.

53.2. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

53.3. Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

53.4. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea "d" do inciso VI do Artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos da regulamentação aplicável.

**54.** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias de cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**55.**

**56.** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia de cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

## DOS FATORES DE RISCO DO FUNDO

**57.** Antes de adquirir cotas, o investidor deve analisar atentamente os fatores de risco, assumindo integral responsabilidade por seu investimento. Cabe destacar que, apesar da diligência e das boas práticas empregadas pelo Administrador e pelo Gestor na administração e gestão do Fundo, da rigorosa observância da política de investimento da Classe estabelecida neste Regulamento e no Anexo e do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, o Fundo e a Classe estão sujeitos a diversos riscos inerentes às suas operações e Classes. A íntegra dos fatores de risco atualizados que o Fundo e a Classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

* * * * *

| **ANEXO I**<br>**DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO SHOPPING PASSO FUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** | | |
|---|---|---|
| **Público-alvo:**<br>Investidores Profissionais | **Regime da Classe:**<br>Fechado | **Prazo:**<br>Indeterminado |
| **Responsabilidade dos cotistas:**<br>Limitada ao valor por eles subscrito | **Classificação ANBIMA:**<br>Multiestratégia – Gestão Ativa | **Término \| Exercício Social:**<br>Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil de junho de cada ano |
| **Consultora Especializada:**<br>**PASSO FUNDO SHOPPING EMPREENDIMENTOS S.A.**,<br>**CNPJ/MF:** 20.220.538/0001-19 | | |

| **DA CLASSE ÚNICA** | |
|---|---|
| **Cálculo do valor da cota:**<br>O valor da cota será calculado pelo resultado da divisão do valor do patrimônio líquido da Classe pelo número de cotas, apurado no encerramento do dia, que deve ser entendido como o horário de funcionamento dos mercados em que a Classe atue. | **Divulgação do valor da cota:**<br>As cotas serão divulgadas **mensalmente**. |

**1.** A Classe conta com 2 (duas) Subclasses com características distintas, reguladas por seus respectivos Apêndices, sendo diferenciadas pelos seus direitos econômico-financeiros e direitos políticos.

**2.** As cotas, bem como seus respectivos direitos de subscrição, conforme aplicável, poderão ser transferidas mediante: **(i)** negociação, conforme aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as cotas da Classe sejam admitidas à negociação; **(ii)** por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda **(iii)** nas demais hipóteses previstas na Resolução CVM nº 175/2022.

2.1. Nos casos dos subitens "ii" e "iii" do item 2 acima, a transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador, do atendimento das formalidades exigidas no Regulamento e neste Anexo, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2.2. Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, neste Anexo, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**3.** Em adição aos Prestadores de Serviços Essenciais e demais Prestadores de Serviços já elencados no Regulamento, a Classe contará, ainda, com a Consultora Especializada, conforme definida no preâmbulo deste Anexo I, a qual prestará os serviços de negociação e/ou renegociação de contratos de aluguel com inquilinos e/ou com a operadora/administradora dos ativos, a decisão sobre eventuais investimentos nos Ativos Alvo, como reformas, ampliações, melhorias, entre outros, bem como análise,

seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe Única, e cuja remuneração está descrita no item "Das Taxas" abaixo.

**4.** As cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA") administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, ou do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de balcão organizado, por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21") administrado e operacionalizado pela B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo. O Administrador fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. O Administrador deverá comunicar e orientar os cotistas acerca de alterações no tratamento tributário da Classe, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe e/ou aos seus cotistas.

<table>
<tr><th colspan="2">DAS TAXAS</th></tr>
<tr><td>Taxa de Administração:<br><br>0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, a qual será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos na Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais).</td><td>Taxa de Gestão:<br><br>R$ 17.500,00 (dezessete mil e quinhentos reais), a qual será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos na Classe.</td></tr>
<tr><td>Taxa de Performance:<br><br>Não aplicável</td><td>Taxa Máxima de Custódia:<br><br>0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, a qual está englobada na Taxa de Administração.</td></tr>
<tr><td>Taxa Máxima de Distribuição:<br><br>Tendo em vista que não há distribuidores das cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, nos termos da regulamentação aplicável.</td><td>Taxas de Ingresso | Saída<br><br>Não aplicável</td></tr>
<tr><td colspan="2">Taxa da Consultora Especializada:<br><br>R$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais</td></tr>
</table>

**5.** A taxa de administração será devida ao Administrador pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria das cotas. O cálculo da taxa de administração levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis.

5.1. O valor mínimo mensal da taxa de administração será atualizado anualmente, desde a data de início da Classe, pela variação positiva do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

5.2. Além dos montantes devidos acima, será devido ao Administrador, pelos serviços de implantação da Classe, pago em uma única parcela, o montante de R$ 20.000,00 (vinte mil reais).

**6.** A taxa máxima de custódia será calculada considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 Dias Úteis.

**7.** O Administrador contratou o escriturador para realizar os serviços de controladoria, tesouraria e escrituração das cotas da Classe, sendo certo que por estes serviços será a este devido o montante mensal de R$ 2.000,00 (dois mil reais), o qual será acrescido do custo por cotista conforma tabela abaixo:

| De (quantidade de cotistas) | Até (quantidade de cotistas) | Valor Por Cotista |
|---|---|---|
| 0 | 50 | ISENTO |
| 51 | 1.000 | 1,00 |
| Acima de 1.000 | | 0,50 |

7.1. Os valores descritos acima serão acrescidos de: **(i)** custo unitário de envio de TED de R$ 9,70 (nove reais e setenta centavos); e **(ii)** custo adicional mensal de manutenção de conta de R$ 17,90 (dezessete reais e noventa centavos).

**8.** Serão acrescidos às remunerações devidas ao Administrador os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS e outros que porventura venham a incidir) nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

**9.** A taxa de gestão será devida ao Gestor pela prestação dos serviços de gestão dos ativos da carteira da Classe.

9.1. O valor mensal da taxa de gestão será atualizado anualmente, desde a data de início da Classe, pela variação positiva do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

**10.** O Prestador de Serviço Essencial pode reduzir unilateralmente taxa que lhe compete sem que seja requerida deliberação de assembleia de cotistas nesse sentido para que seja promovida alteração deste Anexo.

## DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**11.** Os recursos da Classe serão aplicados, conforme orientação do Gestor, em: (i) empreendimentos imobiliários e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("Ativos Alvo") e (ii) Outros Ativos (conforme abaixo definidos), nos termos desta política de investimento.

11.1. O objetivo fundamental dos investimentos realizados pela Classe é proporcionar aos seus cotistas apreciação de capital e/ou obtenção de renda e/ou outros, através da aquisição de Ativos Alvo e outros Ativos.

11.2. O objetivo fundamental dos investimentos realizados pela Classe, conforme previsto acima, somente poderá ser alterado mediante decisão em sede de assembleia de cotistas.

**12.** Os recursos do Fundo não alocados em Ativos Alvo, poderão ser investidos, conforme decisão do Gestor, nos ativos a seguir elencados ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, os "Ativos"):

(a) letras de crédito imobiliário emitidos por Bancos que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional;

(b) letras imobiliárias garantidas emitidos por Bancos que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional;

(c) fundo de liquidez diária que invistam majoritariamente em títulos públicos ou operações compromissas com títulos públicos; e/ou

(d) Outros ativos que venham a ser permitidos aos FII nos termos da regulamentação vigente, desde que aprovados, cumulativamente, pelo Gestor e pela Consultora Especializada.

O Fundo deverá manter o valor mínimo de R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) investido em Outros Ativos, atualizados mensalmente pelo IPCA desde a primeira integralização de cotas do Fundo que deverão possuir liquidez compatível com eventuais necessidades de caixa do Fundo ("Caixa Mínimo"). Para a composição ou recomposição do Caixa Mínimo, poderá ser retida, integral ou parcialmente, a distribuição de rendimentos das Cotas Subordinadas, devendo o Gestor realizar este monitoramento.

12.1. Em caso de desenquadramento, a Gestora deverá notificar o Administrador no prazo de até 1 (um) dia útil após o desenquadramento.

12.2. Não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido da Classe aos ativos listados acima.

12.3. A Classe poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados em todo território nacional.

12.4. A Classe poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos e classes de investimento ou títulos de renda fixa para atender suas necessidades de liquidez.

12.5. Adicionalmente, respeitando as obrigações previstas no Regulamento e neste Anexo, a Classe, mediante recomendação da Consultoria Especializada, conforme aplicável, poderá destinar recursos ao pagamento de despesas extraordinárias e realizar outros investimentos nos imóveis constantes de sua carteira. Para fins deste item, consideram-se despesas extraordinárias todo e qualquer gasto que não faz parte da manutenção rotineira dos imóveis integrantes da carteira da Classe de Cotas.

12.6. Caso a Classe venha a investir em projetos de construção, por determinação da Consultoria Especializada, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

12.7. O Administrador, em nome da classe, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que aprovado pela Consultoria Especializada e que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

12.7. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor, pela Consultoria Especializada e/ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do laudo de avaliação, sendo que a aquisição dos imóveis pela Classe poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente.

12.8. A Classe poderá aquirir imóveis gravados com ônus reais.

12.9. A Classe não aplicará recursos em empreendimentos imobiliários que tenham 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.

12.10. Considerando que Classe é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, não estará sujeita aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.

**13.** Em adição às demais obrigações e responsabilidades do Administrador previstas na regulamentação e autorregulação aplicável, no Regulamento e neste Anexo, são seus deveres, na qualidade de proprietário fiduciário dos ativos imobiliários constantes da carteira de ativos da Classe:

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

(b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da classe que tais ativos imobiliários: **(i)** não integram o ativo do Administrador; **(ii)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(iii)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(iv)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(v)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(vi)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; e

(c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe de Cotas.

**14.** O Gestor não está sujeito às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira e concentração de risco definidos nesta política de investimento quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

14.1. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo o Gestor deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.

14.2. O Gestor deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.

**15.** Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da Classe, os imóveis integrantes da carteira da Classe de Cotas devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

**16.** A Classe poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

## DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS

**17.** A primeira emissão de cotas foi deliberada em conjunto pelo Administrador e pelo Gestor.

17.1. A Classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

**18.** Após a subscrição de cotas por qualquer cotista, eventuais novas emissões de cotas devem ser aprovadas pela assembleia de cotistas.

18.1. Inobstante o acima, o Gestor poderá realizar, dentro do limite do Capital Autorizado, a emissão de novas cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas.

18.2. Será utilizado o seguinte método de cálculo para o valor das cotas a serem emitidas pelo Gestor: (i) valor patrimonial das cotas do Fundo; (ii) perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) valor de mercado das cotas já emitidas, podendo ser aplicado desconto ou ágio em relação ao valor.

18.3. O capital autorizado da Classe será de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Capital Autorizado"), cuja emissão somente será feita para novas cotas da subclasse subordinada. Não haverá capital autorizado para a subclasse sênior.

18.4. Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as cotas da Classe. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das cotas da Classe.

**19.** A assembleia de cotistas que determinar a emissão de novas cotas, deve estabelecer:

(a) o cálculo do valor a ser utilizado na emissão de novas cotas;

(b) a quantidade mínima de cotas que deve ser subscrita para que a distribuição seja efetivada.

19.1. Após a subscrição de cotas por qualquer cotista, os valores relativos à nova distribuição de cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações, até o encerramento da distribuição. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição de cotas, os recursos podem ser investidos pela Classe.

19.2. Não é admitida nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

19.3. A distribuição de cotas deve ser realizada por instituições habilitadas a atuar como integrantes do sistema de distribuição, ressalvadas as dispensas previstas na regulação aplicável.

**20.** A subscrição de cotas será realizada mediante a assinatura de boletim de subscrição e compromisso de investimento respectivo, se aplicável.

20.1. Os subscritores de cotas estarão isentos do pagamento de taxa de ingresso ou saída.

20.2. A subscrição pode ser feita por meio de carta dirigida ao Administrador, observadas as disposições deste Anexo.

20.3. Ao ingressar na Classe, o cotista deve assinar termo de adesão e ciência de risco.

**21.** A integralização de cotas será realizada à vista ou mediante chamadas de capital enviadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, em moeda corrente nacional admitindo-se, também, que a integralização seja realizada em bem e direitos, incluindo ativos financeiros, nos termos autorizados pela política de investimento da Classe, conforme as condições previstas no boletim de subscrição e no compromisso de investimento.

21.1. A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo máximo descrito no boletim de subscrição, dispensada a elaboração de laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, nos termos da regulamentação aplicável, sem prejuízo da aprovação pela assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direto, exceto quando tais bens e direitos constituam a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas da Classe.

**22.** O boletim de subscrição e/ou o compromisso de investimento poderão conter obrigação do investidor de integralizar o valor do capital subscrito de acordo com chamadas realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor. Eventuais chamadas de capital devem ser enviadas aos cotistas com, pelo menos, 10 (dez) dias corridos de antecedência.

**23.** Em até 10 Dias Úteis contados da integralização das cotas, o cotista deve receber comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, que será emitido pelo Administrador ou pela instituição responsável pela escrituração das cotas, conforme o caso.

**24.** O cotista que, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados do prazo final de sua obrigação de integralizar cotas na forma e condições previstas no boletim de subscrição e/ou no compromisso de investimento, não cumprir com sua respectiva obrigação, ficará de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, automaticamente constituído em mora.

24.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais, conforme aplicável, ficam desde já autorizados, em suas respectivas esferas de competência, a tomar as seguintes medidas com relação ao cotista inadimplente, sem prejuízo de outras medidas a serem tomadas no interesse da Classe:

(a) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às cotas não integralizadas pelo cotista inadimplente, acrescidos de: **(i)** valor correspondente ao débito atualizado pelo IPCA, *pro rata temporis*, entre a data em que tal pagamento deveria ter sido feito e a data em que for efetivamente realizado, acrescido de juros de mora de 1% ao mês; e **(ii)** multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o débito corrigido; e

(b) deduzir o valor inadimplido de quaisquer valores a receber que o cotista inadimplente tenha ou venha a ter direito.

24.2. Todos os prejuízos e despesas, incluindo honorários advocatícios, causados pelo cotista inadimplente e incorridos pelo Administrador, Gestor e/ou pela Classe com relação à inadimplência do cotista inadimplente serão integralmente suportadas pelo respectivo cotista inadimplente.

**25.** O Gestor poderá contrair empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de cotistas, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromissos de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

**26.** O Gestor poderá contratar distribuidor para realizar a distribuição e subscrição de cotas por conta e ordem dos investidores, observadas as disposições regulamentares aplicáveis.

26.1. Os distribuidores que estejam atuando por conta e ordem de clientes assumem todos os ônus e responsabilidades relacionadas aos respectivos clientes, inclusive quanto a seu cadastramento, identificação e demais procedimentos que caberiam originalmente ao Administrador, nos termos da Resolução CVM nº 175/2022.

26.2. O distribuidor por conta e ordem deve manter registro complementar de cotistas, de forma que a titularidade das cotas seja inscrita no registro em nome dos investidores, atribuído a cada cotista um código de investidor e sendo informado tal código ao Administrador.

**27.** A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as cotas somente serão resgatadas ao término de seu respectivo prazo de duração ou em caso de liquidação da Classe.

27.1. Em até 15 (quinze) dias após o encerramento do prazo de duração da Classe, deverá o Administrador publicar ato formalizando as condições relativas à liquidação da Classe e entrega do patrimônio devido à cada um dos cotistas, bem como a data de encerramento da Classe. Sendo certo que, na hipótese de liquidação da Classe, a data para cotização do resgate total da Classe será a cota divulgada na data de encerramento da Classe.

27.2. A conversão das cotas será realizada pelo valor da cota no dia da data de vencimento de sua respectiva emissão.

27.3. Após a conversão, o pagamento do resgate será realizado, por meio do SPB, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ressalvadas as hipóteses previstas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**28.** O resgate final das cotas será realizado em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito em conta corrente, Transferência Eletrônica Disponível – TED e/ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, observada a possibilidade de entrega de ativos, na medida em que a Classe não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate, conforme aplicável, observadas as demais regras aplicáveis dispostas no Regulamento e neste Anexo.

**29.** A Classe distribuirá aos cotistas, semestralmente, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados conforme as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

29.1. As distribuições serão feitas sob a forma de: **(i)** distribuição de rendimentos; **(ii)** amortização de cotas, sempre proporcionalmente ao número de cotas integralizadas por cada cotista; e **(iii)** resgate de cotas quando da liquidação da Classe.

29.2. As distribuições devem ser feitas de forma a assegurar que os valores disponíveis no caixa da Classe sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da Classe, razão pela qual o Administrador poderá optar pela permanência dos recursos no caixa da Classe.

29.3. A Classe reterá o pagamento de distribuições relativos aos cotistas que estiverem em situação de inadimplência.

**30. Amortizações**. As cotas da Classe e/ou de cada Subclasse poderão ser amortizadas a critério do Administrador, mediante orientação do Gestor, sendo que os cotistas detentores de Cotas Sênior terão prioridade no recebimento de amortizações em relação às Cotas Subordinadas, ou seja, não poderão ocorrer amortizações das Cotas Subordinadas até que a Remuneração Cotas Sênior seja integralmente quitada.

**31.** Os valores a serem pagos aos cotistas nos eventos descritos acima considerarão os rendimentos acruados no período/operação, observando a proporcionalidade entre principal e rendimentos auferidos por cautela de investimento de cada investidor.

**32.** Os pagamentos de rendimentos, conforme descritos acima, poderão ser realizados mensalmente, os quais serão pagos até o 9º (nono) Dia Útil, sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de cotas da Classe no fechamento do Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito do Administrador ou da instituição escrituradora de cotas, conforme aplicável.

32.1. Sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo, até o final do prazo de duração das Cotas, os cotistas detentores de Cotas Sênior terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas Subordinadas.

32.2. O Fundo buscará atingir, para as Cotas Sênior uma rentabilidade equivalente a variação de 100% (cem por cento) do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") acrescido de um spread de 10% (dez por cento) ao ano, aplicada sobre a totalidade do capital integralizado pela Subclasse Sênior descontado das amortizações realizadas em suas respectivas datas de pagamento ("Remuneração Cotas Sênior"), sendo que eventual distribuição de rendimento mensal à Subclasse Subordinada só será realizada caso a Remuneração Cotas Sênior esteja sendo atendida, considerando a integralidade das Cotas Sênior integralizadas e o histórico de distribuições de rendimentos e amortizações realizados.

## DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

**33.** A Classe será liquidada por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Anexo.

33.1. Na hipótese prevista no item 34 acima, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da Classe entre seus cotistas, na proporção de suas cotas, no prazo definido pela assembleia de cotistas que aprovar a liquidação da Classe.

33.2. A Assembleia Geral de Cotistas a que se refere os itens acima deve deliberar, no mínimo, sobre as matérias previstas no Artigo 126 e seguintes da Resolução CVM nº 175/2022.

33.3. O plano de liquidação da Classe deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos.

33.4. O Administrador deve enviar cópia da ata da assembleia de cotistas e do plano de liquidação acima mencionado à CVM, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado da realização da assembleia de cotistas que aprovou o plano.

33.5. O auditor independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido da Classe, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

33.6. Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação aplicável, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**34.** No âmbito da liquidação da Classe, o Administrador deve observar o Artigo 127 da Resolução CVM nº 175/2022.

34.1. No âmbito da liquidação da Classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, aplicam-se as dispensas previstas na Resolução CVM nº 175/2022, especialmente as contidas em seu Artigo 128.

**35.** Os seguintes eventos obrigam o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo:

(a) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

(b) condenação do Fundo de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

**36.** Tendo em vista que esta Classe limita a responsabilidade dos cotistas ao valor por eles subscrito, caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido da Classe está negativo, deve cumprir com as exigências do Artigo 122 da Resolução CVM nº 175/2022.

**37.** Após pagamento aos cotistas do valor total de suas cotas, por meio de amortização ou resgate final, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da assembleia de cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate final ou amortização total de cotas.

**Da Substituição de Prestador de Serviços Essencial e do Consultor Imobiliário**

**38.** O Administrador e/ou o Gestor deverão ser substituídos, individualmente e conforme aplicável, nas hipóteses de (a) renúncia; (b) destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso; ou (c) descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de profissional imobiliários, no caso do Administrador, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso do Gestor.

**39.** Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado ao Administrador renunciar à administração fiduciária do Fundo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**40.** Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Administrador ou do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

**41.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**42.** No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que:

(a) no caso da renúncia exclusiva do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas nos termos previstos nesta seção, deverá indicar um substituto para o Gestor e, enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas as atividades atribuídas originalmente ao Gestor; e (b) o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a transferência dos direitos reais referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos do Fundo, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

**43.** Aplica-se o disposto no item acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

**44.** No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas de que trata os itens acima.

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

**46.** Nas hipóteses aqui previstas, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

**47.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

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

**49.** Caso a Assembleia Geral de Cotistas ou a Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, referidas nesta seção aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, o Administrador deverá convocar uma nova Assembleia Geral de Cotistas para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial. Se (a) a Assembleia Geral de Cotistas prevista acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou (b) tiver decorrido o prazo estabelecido no item 42 acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e o Administrador, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

**50.** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**51.** O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, (a) colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM 175, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e (b) prestar qualquer esclarecimento

sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

**52.** Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre (a) a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou (b) a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

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

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

**55.** Ocorrido qualquer dos seguintes eventos ("Justa Causa"), a Assembleia Especial de Cotistas poderá deliberar pela substituição do Gestor ou do Consultor Imobiliário por Justa Causa, observado o quórum disposto nos subitens 40.2 e 40.3 e seguintes da parte geral deste Regulamento, caso em que o Administrador convocará a Assembleia Geral de Cotistas, para deliberação nesse sentido pelos Cotistas:

(a) fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho dos respectivos deveres ou funções, ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Consultoria e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário em sua qualidade de prestador de serviços do Fundo, conforme assim determinado em sentença arbitral, decisão administrativa, ou sentença judicial, cujos efeitos não tenham sido suspensos, ou transitada em julgado, conforme o caso, proferida por autoridade competente; ou

(b) descredenciamento, pela CVM, para o exercício de suas atividades de prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários, impedindo o Gestor de exercer suas funções perante o Fundo e seus Cotistas.

**56.** Na hipótese de destituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, sem a ocorrência de um evento de Justa Causa, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, fará jus, além do pagamento de sua parcela da Taxa de Gestão até a data da efetiva cessação dos serviços e/ou taxa de consultoria imobiliária, conforme descrita no Contrato de Consultoria, a uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo Prazo de Duração do Fundo. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração que o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, faz jus, no âmbito deste Regulamento e/ou no Contrato de Consultoria, conforme o caso, multiplicada pelos meses que faltarem até o término do Prazo de Duração das Cotas Sêniores, calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição ("Remuneração de Descontinuidade").

**Tributação aplicável:**

**I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):**

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira da Classe não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Para os investimentos realizados pela Classe em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e Cotas de fundos de investimento imobiliário ("**FII**"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de Cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago pela carteira da Classe poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas sujeitos à tributação.

Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pela Classe que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:**

**I. IRF:**

**Cotistas Residentes no Brasil:**

Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os lucros distribuídos pela Classe a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("**IRPJ**") para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de a Classe, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pela Classe ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.

| |
|---|
| O benefício não será concedido ao conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.<br><br>A Classe terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de Cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.<br><br>Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pela Classe, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária. |
| **Cotistas Não-Residentes (INR):** |
| Como regra geral, os Cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.<br><br>Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("**JTF**"), e (ii) cujo investimento seja realizado nos termos da Resolução Conjunta nº 13, de 03 de dezembro de 2024, do Banco Central do Brasil e da CVM. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pela Classe aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais Cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os Cotistas residentes. |

| | |
|---|---|
| **Cobrança do IRF:** | Em regra, os rendimentos auferidos pelos Cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das Cotas, da alienação de Cotas a terceiros e do resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada da Classe. |
| **IOF:** | |
| **IOF/TVM:** | O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates |

| | |
|---|---|
| | no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de Cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.<br><br>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das Cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular. |
| **IOF/Câmbio:** | As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento). |

## APÊNDICE DESCRITIVO DA SUBCLASSE SÊNIOR DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO SHOPPING PASSO FUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

### CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS SÊNIOR

**1.** As Cotas Sênior, da Subclasse Sênior, da Classe única do Fundo possuem preferência, em relação às Cotas Subordinadas no recebimento dos rendimentos e amortização, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo.

**2.** Adicionalmente, as Cotas Sênior, terão as seguintes características específicas:

**3.** Público-alvo das Cotas Sênior: Investidores Profissionais.

**4.** Prazo de Duração das Cotas Sênior: A Subclasse Sênior terá prazo de 12 (doze) anos, contados da primeira integralização de cotas da Subclasse Sênior.

**5.** Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas Sênior terá as características abaixo:

(i) No âmbito da primeira emissão de Cotas Sênior, serão emitidas, inicialmente, 609.800 (seiscentas e nove mil e oitocentas) Cotas Sênior, com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota Sênior na primeira data de integralização e, para as demais, o valor patrimonial da Cota Sênior apurada no dia anterior ao da respectiva integralização, totalizando, inicialmente, R$ 60.980.000,00 (sessenta milhões e novecentos e oitenta mil reais).

(ii) Sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo, até o final do prazo de duração das Cotas, os cotistas detentores de Cotas Sênior terão prioridade no recebimento de amortizações e rendimentos em relação às Cotas Subordinadas até o montante da Remuneração Cotas Sênior.

(iii) Para fins do item "ii" acima, o Fundo procurará distribuir mensalmente às Cotas Sênior, rendimentos suficientes para que as Cotas Sênior atinjam retorno equivalente à Remuneração Cotas Sênior.

(iv) As Cotas Sênior da primeira emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo.

(v) Todas as Cotas Sênior assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

APÊNDICE DESCRITIVO DA SUBCLASSE SUBORDINADA DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO SHOPPING PASSO FUNDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

**CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS SUBORDINADAS**

**6.** As Cotas Subordinadas, da Subclasse Subordinada, da Classe única do Fundo subordinam-se às Cotas Sênior, para fins de recebimento de rendimentos e amortização, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo.

**7.** Adicionalmente, as Cotas Subordinadas, terão as seguintes características específicas:

**8.** Público-alvo das Cotas Subordinadas: Investidores Profissionais.

**9.** Prazo de Duração das Cotas Subordinadas: A Subclasse Subordinada terá prazo de duração indeterminado.

**10.** Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas Subordinadas terá as características abaixo:

(i) No âmbito da primeira emissão de Cotas Subordinadas, serão emitidas, inicialmente, 609.800 (seiscentas e nove mil e oitocentas) Cotas Subordinadas, com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota Subordinada, totalizando, inicialmente, R$ 60.980.000,00 (sessenta milhões e novecentos e oitenta mil reais).

(ii) Não há rentabilidade esperada para as Cotas Subordinadas, as quais farão jus ao resultado remanescente da Classe, após o pagamento dos rendimentos e amortizações aos cotistas titulares das Cotas Sênior.

(iii) Caso a Remuneração Cotas Sênior seja superada em determinado período de apuração, o rendimento excedente poderá ser distribuído aos titulares das Cotas Subordinadas, conforme ordem prioritária de pagamentos prevista neste Regulamento.

(iv) As Cotas Subordinadas da primeira emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo.

(v) Todas as Cotas Subordinadas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.