ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF nº 13.598.226/0001-88
("Fundo")

REALIZADA EM 25 DE MAIO DE 2026
MEDIANTE PROCESSO DE CONSULTA FORMAL ENVIADA AOS COTISTAS
EM 08 DE MAIO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Resultado apurado no dia 25 de maio de 2026 pela **QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Rebouças, 2.942, do 7º ao 12º andares – Parte I, Pinheiros, CEP: 05.402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.598.226/0001-88 ("Atual Administradora" e "Fundo", respectivamente).

2. **COMPARECIMENTO**: Presentes à Assembleia: **(i)** os cotistas detentores da totalidade das cotas do Fundo com direito a voto ("Cotistas"); **(ii)** os representantes da Administradora; **(iii)** os representantes da **VCM GESTÃO DE CAPITAL LTDA.,** instituição autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.503, de 13 de janeiro de 2011, com sede social à Rua Jerônimo da Veiga, 384 - 7º andar, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP nº 04536-001, inscrita no CNPJ sob o n° 12.678.380/0001-05 ("Gestora" ou "VCM"); e **(iv)** os representantes da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215 – 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Nova Administradora" e "Novo Custodiante"), respectivamente;

3. **MESA:** Presidente: Alexandre Calvo; Secretária: Alexandra Matos dos Reis;

4. **CONVOCAÇÃO**: Em cumprimento ao disposto na Cláusula 6.2 do regulamento do Fundo ("Regulamento") e artigo 76, §5º da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), foi enviada aos Cotistas, mediante procedimento de consulta formal, em 08 de maio de 2026.

5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

a) Contratação da Nova Administradora, em substituição à Atual Administradora, para prestar ao Fundo os serviços de administração fiduciária;

b) Definição das condições precedentes à migração do Fundo para a Nova Administradora;

c) Contratação do Novo Custodiante, em substituição à Atual Administradora, para prestar ao Fundo os serviços de custódia, controladoria dos ativos e escrituração;

d) Autorização para a Nova Administradora efetuar a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo com vistas a promover as alterações necessárias, conforme descritas abaixo; e

e) Aprovação da remuneração devida pelo Fundo à Nova Administradora, a título de revisão de documentação e implementação do Fundo perante os órgãos reguladores, no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser pago em um prazo de 30 (trinta) dias contados da Data da Transferência, sendo tal remuneração devida 1 (uma) única vez no âmbito da transferência do Fundo, não sendo parte integrante da remuneração recorrente devida à Nova Administradora, razão pela qual não constará do Regulamento do Fundo;

5.1. Os termos e expressões aqui utilizados que não tenham sido definidos neste documento terão o significado a eles atribuídos, nos termos do Regulamento.

6. DELIBERAÇÕES: Os cotistas detentores da totalidade das cotas do Fundo, **APROVAM**, sem quaisquer restrições e/ou ressalvas, as seguintes matérias:

I) TRANSFERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO E DOS SERVIÇOS DE CUSTÓDIA, CON-TROLADORIA DOS ATIVOS E ESCRITURAÇÃO

Substituir, **a partir da abertura dos mercados do dia 01 de junho de 2026, inclusive ("Data da Transferência"),** utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 29 de maio de 2026 ("Data-Base"), a Atual Administradora do Fundo pela Nova Administradora, restando aprovados todos os atos de administração praticados pela Atual Administradora até a Data-Base, bem como as contas e as demonstrações financeiras do Fundo até a data da sua transferência para a Nova Administradora.

a) A não entrega ou entrega parcial pela Atual Administradora dos documentos necessários à efetivação da transferência, dentro dos prazos definidos, será hipótese de causa justificada para recusa de implantação do Fundo pela Nova Administradora, podendo implicar na não conclusão do processo de substituição da Atual Administradora, e demais prestadores de serviço do

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

Fundo, ora substituídos nesta Assembleia. A transferência à Nova Administradora, a ser deliberada neste ato, abrange, além da administração de carteiras de valores mobiliários, os serviços de custódia, controladoria de ativos e escrituração, que também serão assumidos pela Nova Administradora na Data da Transferência.

b) A transferência observará o disposto abaixo:

i. A Nova Administradora ratifica que, desde que cumpridas as condições precedentes definidas neste item "b", aceita tornar-se a Nova Administradora responsável pelo Fundo, assumindo total responsabilidade por todos os atos relacionados ao Fundo a partir da Data da Transferência;

ii. A Atual Administradora deverá transferir à Nova Administradora, na Data da Transferência, a administração do Fundo e a totalidade dos valores da carteira do Fundo, deduzidas as taxas de administração e performance, se existirem, e as demais despesas administrativas e/ou contratuais devidas pelo Fundo até o dia útil anterior à Data da Transferência, calculadas de forma *pro rata temporis*, considerando o número de dias corridos até a Data da Transferência, que serão pagos à Atual Administradora ou a quem for devido tal pagamento até a Data da Transferência ou, a posteriori, pelo Fundo;

iii. A Atual Administradora deverá conservar a posse da documentação contábil e fiscal do Fundo, relativa às operações ocorridas até a Data da Transferência, obrigando-se a fornecer cópia dela dentro dos prazos estipulados pelos órgãos reguladores, sempre que solicitado pela Nova Administradora, ou por qualquer autoridade fiscalizadora, sendo que as obrigações fiscais decorrentes dos fatos geradores ocorridos a partir da Data da Transferência caberão à Nova Administradora;

iv. A Atual Administradora deverá contratar, em nome do Fundo, uma empresa de Auditoria para prestação dos serviços de auditoria das atividades do Fundo, para o período entre seu último Balanço Patrimonial até a Data da Transferência ("Auditoria de Transferência");

v. A Atual Administradora declara que não possui qualquer oposição à sua substituição como prestadora de serviços essenciais, nem qualquer ressalva ou reivindicação em relação ao Fundo, aos Cotistas ou à Nova Administradora, ainda que esta não tenha participado diretamente do Edital de Licitação (conforme abaixo definido).

vi. A Atual Administradora se responsabiliza:

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

(a) por efetuar a comunicação da substituição de administrador ora aprovada à CVM na Data da Transferência, bem como a disponibilização do fundo à Nova Administradora no Sistema de Gestão de Fundos Estruturados ("SGF"), além do protocolo de cópia da presente ata de AGC e de Fato Relevante a respeito da alteração de prestador de serviço essencial, no Sistema de protocolo de documentos da B3 ("Fundos.NET"), sendo certo que a Nova Administradora, providenciará o aceite do Fundo e atualização do cadastro do Fundo, através do SGF, bem como o protocolo do novo Regulamento do Fundo, conforme deliberado pelos Cotistas, nos termos desta Assembleia, no SGF e no Fundos.NET. Efetuará, ainda, a devida comunicação da substituição ora deliberada à ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

(b) pelo não recolhimento ou recolhimento a menor de todo e qualquer tributo cujo contribuinte seja o Fundo, seus prestadores de serviços e os cotistas do Fundo, bem como recolhimento de todo e qualquer tributo que a legislação lhe tenha atribuído a responsabilidade pelo recolhimento, relativamente aos fatos geradores ocorridos até a Data da Transferência;

(c) por deixar a Nova Administradora a salvo de responsabilidade, inclusive comparecendo para assumi-la quando solicitado, em demandas de quaisquer naturezas porventura promovidas por órgãos reguladores e/ou os Cotistas do Fundo, fundadas ou decorrentes da ausência de assinatura do termo de adesão ou desconhecimento dos riscos do investimento no Fundo por ocasião das aplicações iniciais ocorridas até a Data da Transferência;

(d) por preparar e enviar à Receita Federal do Brasil, a DIRF relativa ao período até a Data da Transferência, em que o Fundo esteve sob sua administração;

(e) por prestar informações às autoridades reguladoras e fiscalizadoras, relativas ao período em que o Fundo esteve sob sua administração;

(f) por preparar e enviar aos Cotistas do Fundo, nos termos da regulamentação em vigor, documento contendo as informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil até a Data da Transferência, bem como outros documentos que devam ser enviados aos Cotistas do Fundo nos termos da regulamentação em vigor, tais como extrato mensal, considerando o período em que o Fundo esteve sob sua administração; e

(g) por encaminhar o acervo societário do Fundo relativo ao período em que o Fundo esteve sob sua administração, em até 05 (cinco) dias úteis

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

antes da Data da Transferência, disponibilizando-o a Nova Administradora por meio de cópia simples digitalizada;

vii. A Atual Administradora e a Gestora se responsabilizam por informar à Nova Administradora, se aplicável, acerca das demandas judiciais, das quais o Fundo é parte, bem como acerca de eventuais demandas judiciais que venham a ser conhecidas posteriormente à presente data, até a Data da Transferência;

viii. Até a presente data, a Atual Administradora declara que não possui conhecimento da existência de processos administrativos, ações de fiscalização e/ou qualquer atendimento à fiscalização do Banco Central do Brasil, CVM, Secretaria da Receita Federal do Brasil ("RFB") e das demais entidades reguladoras e/ou autorreguladoras do Fundo, razão pela qual compromete-se a informar à Nova Administradora acerca de eventuais demandas administrativas que venham a ser conhecidas posteriormente à presente data, até a Data da Transferência;

ix. A Atual Administradora declara que, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo na presente data, não há desenquadramento que afete a condição tributária do Fundo ou que seja fator determinante na decisão de investimento de Cotistas ou potenciais Cotistas do Fundo;

x. A Atual Administradora declara que, no ano vigente, o Fundo não apresentou apontamentos que poderiam vir a ser convertidos em desenquadramento que impactariam a condição tributária do Fundo;

xi. A Nova Administradora declara que a operacionalização da substituição de administração ora aprovada fica condicionada ainda ao envio pela Atual Administradora, nos formatos e prazos estipulados na presente ata, da integralidade das seguintes informações e documentos:

(a) até o 7º (sétimo) dia útil anterior à Data da Transferência, 1 (uma) via, eletrônica ou digitalmente assinada, e digitalizada da presente ata;

(b) a partir do 7º (sétimo) dia útil, diariamente, até a Data da Transferência, as informações de passivo do Fundo, inclusive os arquivos contendo os relatórios de perdas a compensar e de classificação tributária individualizados por Cotistas, bem como a informação sobre a classificação tributária do Fundo e, se for o caso, o histórico de desenquadramentos a que ele se sujeitou, este último no 1º (primeiro) dia útil imediatamente anterior à Data da Transferência;

(c) até o 1º (primeiro) dia útil imediatamente anterior à Data da Transferência, o mapa de evolução de cotas do Fundo, desde seu início e o detalhamento de todas as provisões e diferimentos do Fundo;

(d) até o 1º (primeiro) dia útil imediatamente anterior à Data da Transferência, o histórico de aplicações, amortizações e o saldo do Cotistas, bem como a informação se os Cotistas do Fundo possuem cotas

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

bloqueadas por questões judiciais e, até o 30º (trigésimo) dia corrido imediatamente subsequente à Data da Transferência, cópia autenticada da respectiva documentação comprobatória;

(e) a partir do 7º (sétimo) dia útil, diariamente, até o fechamento do dia útil imediatamente anterior à Data da Transferência, as informações do ativo do Fundo, tais como, mas não se limitando aos relatórios diários da carteira do Fundo, incluindo a base atual com a identificação e descrição dos lançamentos provisionados na carteira (contas a pagar/contas a receber), lastros das operações, digitalização de contratos, confissões de dívida, entre outros que possam compor o estoque em aberto do fundo, posição de estoque, demonstrativo de caixa, extratos das "*clearings*" (B3 – Brasil, Bolsa e Balcão e SELIC - Sistema Especial de Liquidação e Custódia) e relatórios de posições dos depósitos em margem, caso existam, não se limitando as cédulas, bem como todo o acervo de documentos pertinentes aos ativos pertencentes ao Fundo;

(f) até o 1º (primeiro) dia útil imediatamente posterior à Data da Transferência, as informações sobre créditos a identificar lançados na carteira do Fundo, se aplicável;

(g) até o 1º (primeiro) dia útil imediatamente posterior à Data da Transferência, os códigos do Fundo na ANBIMA, as contas do Fundo na B3 e na SELIC e nos demais ambientes de negociação, se aplicáveis;

(h) até o 5º (quinto) dia útil imediatamente posterior à Data da Transferência, o Razão, o balancete e a posição diária da carteira, relativo ao dia útil imediatamente anterior à Data da Transferência e o balancete e Razão do Fundo, referentes ao último mês em que o Fundo esteve sob sua administração;

(i) até o 5º (quinto) dia útil imediatamente posterior à Data da Transferência, providenciar o cancelamento do FATCA do Fundo, caso aplicável;

(j) até o 90º (nonagésimo) dia corrido imediatamente posterior à Data da Transferência, a auditoria de transferência, que será elaborada com base no Patrimônio Líquido do Fundo apurado na Data da Transferência, considerando o período compreendido entre a data do encerramento do último exercício social do Fundo e a Data da Transferência, responsabilizando-se, na hipótese de atraso ou de não elaboração, por toda e qualquer medida que porventura o Fundo e/ou a Nova Administradora venha a sofrer direta ou indiretamente, em especial, mas não limitada, ao pagamento de multas impostas por órgãos reguladores. As despesas relativas aos trabalhos dos auditores independentes correrão por conta do Fundo, devendo a Administradora provisioná-las e realizar o respectivo pagamento em nome do Fundo;

(k) realizar os procedimentos que se fizerem necessários para a efetiva transferência da administração fiduciária perante as respectivas instituições financeiras na Data da Transferência;

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

xii. A Nova Administradora, se cumpridas todas as condições precedentes, acima definidas, declara que se responsabilizará

(a) pelas obrigações fiscais decorrentes dos fatos geradores ocorridos a partir da Data da Transferência; e

(b) pela atualização do cartão de Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Fundo junto à Secretaria da Receita Federal do Brasil, referente à alteração do responsável legal da Nova Administradora e pelos dados cadastrais do Fundo junto à CVM, a partir da Data da Transferência.

xiii. A Atual Administradora, por sua vez, declara que permanecerá responsável por todos os atos por ela praticados na administração do Fundo até a Data da Transferência;

xiv. A Atual Administradora compromete-se a protocolar, junto ao SGF, o pedido de atualização das subclasses previamente à Data de Transferência, informando à CVM as respectivas datas de início, cabendo à Nova Administradora o acompanhamento e a conclusão do referido processo.

xv. Até a Data da Transferência, a Atual Administradora realizará o encerramento de quaisquer distribuições de cotas em aberto, sendo certo que novos aportes dependerão de novas ofertas, que poderão ser deliberadas pelos Cotistas, reunidos em assembleias gerais, devendo entregar à Nova Administradora, os protocolos de encerramento das ofertas perante a CVM;

xvi. A Atual Administradora e os Cotistas declaram que autorizam a Nova Administradora, a partir da data da presente Assembleia, para em nome do Fundo, tomar todas as providências necessárias para operacionalizar a transferência de administração já deliberada, inclusive perante as instituições financeiras nas quais o Fundo possui contas correntes, incluindo a abertura de conta corrente do Fundo junto à Nova Administradora, bem como, eventuais outras instituições financeiras, caso necessário;

xvii. O Fundo passará a ter como endereço, a partir da Data da Transferência, a sede social da Nova Administradora, assim como o endereço eletrônico disponível na rede mundial de computadores e os números de telefones para prestação do serviço de atendimento aos Cotistas;

xviii. O Fundo passará a ter Serviço de Atendimento ao Investidor, bem como Ouvidoria conforme disponibilizado pela Nova Administradora;

xix. A Atual Administradora, por sua vez, declara que permanecerá responsável por todos os atos por ela praticados e originados durante a sua atuação como administradora do Fundo, de forma que eventuais reclamações e/ou solicitações relacionadas à administração do Fundo realizadas até a Data da Transferência, serão encaminhadas à Atual Administradora, sendo que tais

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

reclamações e/ou solicitações não serão de responsabilidade da Nova Administradora.

xx. Os Cotistas, neste ato, declaram que reconhecem a existência de valores em aberto devidos à Atual Administradora, os quais correspondem a despesas consideradas como encargos do Fundo incorridas e deverão ser atualizados até a Data da Transferência e, em seguida, quitados, pelo Fundo ou por sua conta e ordem, até a Data da Transferência;

xxi. A Atual Administradora deixará de exercer a função de administradora a partir da Data da Transferência, permanecendo, no entanto, responsável perante os cotistas do Fundo e órgãos fiscalizadores e reguladores, por todos os atos por ele praticados na administração do Fundo até a Data da Transferência e, ainda, pelos eventos relacionados na presente ata;

xxii. Os Cotistas, neste ato, têm ciência de que todas as despesas legalmente atribuídas ao Fundo, inclusive as despesas e honorários relativos à auditoria da transferência e às demonstrações contábeis e contas do Fundo, incorridas até a Data da Transferência ou advindas dela deverão ser provisionadas e debitadas do Fundo até aquela data. Ainda, se até a Data da Transferência não tiverem sido pagas, correrão por conta do Fundo ou à sua ordem e serão pagas mediante solicitação e comprovação da Atual Administradora perante a Nova Administradora, a qual providenciará prontamente os pagamentos com base na documentação apresentada;

xxiii. Os Cotistas, neste ato, ratificam que a Nova Administradora possui os mesmos requisitos de qualificação técnica originalmente exigidos no Edital de Pregão Inicial nº 02/2017 e respectivo Termo de Referência ("Edital de Licitação"), conforme previsto no Regulamento do Fundo.

xxiv. Os Cotistas, neste ato, ratificam, ainda, que a Atual Administradora não será responsabilizada caso quaisquer prestadores indicados na presente decidam não receber o Fundo na Data da Transferência, sendo certo que, no caso de negativa por parte da Nova Administradora ou do Novo Custodiante, não será possível a implementação da transferência e será necessária a realização de nova assembleia geral de cotistas para decidir quanto aos novos prestadores e quanto à nova Data da Transferência;

xxv. Os Cotistas se compromete a (a) manter os seus dados cadastrais atualizados perante a Nova Administradora; (b) fornecer os documentos comprobatórios das respectivas alterações; e (c) fornecer informações e documentos que eventualmente venham a ser solicitados pela Nova Administradora, de acordo com o disposto na regulamentação vigente;

xxvi. A Nova Administradora indica como responsável pelo Fundo perante a RFB, a partir da Data da Transferência, bem como responsável perante a CVM, a

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

partir da Data da Transferência, o Sr. Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista, inscrito no CPF sob o nº 072.442.888-75;

xxvii. Os Cotistas, neste ato, ratificam que, desde que em comum acordo entre a Atual Administradora e a Nova Administradora, por questões operacionais, a Data da Transferência poderá ser alterada, adiantada ou prorrogada, sem a necessidade de realização de nova assembleia geral de cotistas;

xxviii. Por fim, em razão das deliberações supracitadas restou aprovado e ratificado, pelos Cotistas, todos os atos praticados pela Atual Administradora até a Data da Transferência, sendo-lhe concedida a mais plena, rasa, geral, irrevogável e irretratável quitação.

xxix. Fica a Atual Administradora autorizada a tomar todas as medidas necessárias para a execução das providências acima para a transferência à Nova Administradora;

c) A substituição dos atuais prestadores de serviços de custódia, controladoria dos ativos e escrituração do Fundo, pela Nova Administradora.

d) Alteração do Regulamento do Fundo, nos seguintes termos:

i. Tendo em vista a aprovação da substituição da Atual Administradora pela Nova Administradora, nos termos do item I acima, a alteração do Regulamento para fazer constar os dados da Nova Administradora e dos demais serviços relacionados à Nova Administradora;

ii. A alteração da forma de remuneração das Parcelas Subsequentes de Custeio com relação à Nova Administradora, que passará a ser da seguinte forma:

1. 0,12% (zero vírgula doze por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido, na hipótese de um Patrimônio Líquido de até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), considerando que a remuneração mensal nunca poderá ser inferior a R$ 15.000,00 (quinze mil reais);
2. 0,10% (zero vírgula dez por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido, na hipótese de um Patrimônio Líquido de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) até R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), considerando que a remuneração mensal nunca poderá ser inferior a R$ 15.000,00 (quinze mil reais);
3. 0,08% (zero vírgula zero oito por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido, na hipótese de um Patrimônio Líquido acima de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), considerando que a

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

remuneração mensal nunca poderá ser inferior a R$ 15.000,00 (quinze mil reais).

iii. Às Parcelas Subsequentes de Custeio da Nova Administradora, serão acrescidos os seguintes custos, conforme e se aplicáveis ("Custos de Manutenção"):

1. Para envio de TED – Transferência Eletrônica Disponível, será cobrado do Fundo um valor unitário de R$ 9,70 (nove reais e setenta centavos);
2. Será cobrado do Fundo um custo mensal de manutenção por conta de R$ 19,70 (dezenove reais e setenta centavos);
3. Será cobrado um custo mensal de manutenção de conta externa de R$ 1.000,00 (mil reais);
4. A partir da emissão de uma terceira subclasse ao Fundo, será cobrado um adicional mensal de R$ 500,00 (quinhentos reais) por cada subclasse.

iv. Além das Parcelas Subsequentes de Custeio da Nova Administradora e dos Custos de Manutenção, a serem implementados ao Regulamento nos termos acima, será devido pelo Fundo à Nova Administradora, a título de revisão de documentação e implementação do Fundo perante os órgãos reguladores, o valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser pago em um prazo de 30 (trinta) dias contados da Data da Transferência, sendo tal remuneração devida 1 (uma) única vez no âmbito da transferência do Fundo, não sendo parte integrante da remuneração recorrente devida à Nova Administradora, razão pela qual não constará do Regulamento do Fundo;

v. Tendo em vista a alteração da forma de remuneração da Nova Administradora, que não mais contemplará as Parcelas Subsequentes de Custeio, a realização do ajuste das referidas parcelas com relação ao Gestor e ao Operador Imobiliário de modo que, o valor devido a ambos, de forma conjunta, passará a ser de parcelas mensais e sucessivas de R$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) cada uma, sujeitas a reajuste anual a partir da data da constituição da Classe, de acordo com a variação do Índice de Preços do Consumidor (IPC), divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, ocorrida nos últimos 12 (doze) meses, ou de outro que venha a substituí-lo na hipótese de sua extinção, na seguinte nova proporção: (f.1). 45% (quarenta e cinco por cento) ao Gestor; e (f.2.) 55% (cinquenta e cinco por cento) ao Operador Imobiliário;

vi. Tendo em vista a alteração da forma de remuneração da Nova Administradora, que não mais contemplará as Parcelas Variáveis, a realização do ajuste das referidas parcelas com relação ao Gestor e ao

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

Operador Imobiliário de modo que o valor de 0,20% (dois décimos por cento) sobre a Receita Líquida, mensalmente auferida pela Classe, passe a se dar na seguinte nova proporção: (b) 45% (quarenta e cinco por cento) ao Gestor; e (c) 55% (cinquenta e cinco por cento) ao Operador Imobiliário;

vii. Em razão dos ajustes na Taxa de Administração em razão da substituição da Atual Administradora pela Nova Administradora, bem como do fato de que diversas remunerações até então previstas no Regulamento do Fundo diziam respeito ao seu momento inicial de funcionamento e não possuem mais aplicação prática ao Fundo e aos seus prestadores de serviços (a exemplo da "Parcela de Estruturação", das "Parcelas Pré-Operacionais" e das "Parcelas Iniciais de Custeio"), a realização da simplificação de tal capítulo a partir da exclusão de tais remunerações, sendo mantidas unicamente aquelas atualmente em vigor;

viii. A ratificação e inclusão de forma expressa, no capítulo que trata dos encargos do Fundo, que eventuais encargos moratórios aplicáveis no âmbito das obrigações e operações do Fundo serão de sua responsabilidade, desde que não decorrentes de culpa ou dolo dos prestadores de serviços do Fundo;

ix. A realização de aprimoramentos redacionais pontuais do Regulamento, com vistas a melhor descrição de determinados processos do Fundo, porém, sem alteração material e de conteúdo; e

x. Tendo em vista a aprovação dos itens acima, a consolidação da nova versão do Regulamento do Fundo e Anexo da Classe, conforme Anexo I à presente Ata, os quais são de inteira responsabilidade da Nova Administradora, inclusive perante os Cotistas do Fundo e da Classe, e órgãos fiscalizadores e reguladores, e que passarão a vigorar, na íntegra, a partir de **01 de junho de 2026**, conforme texto elaborado, lido, aprovado e assinado pela Nova Administradora.

Os cotistas, neste ato: (i) concordam e estão cientes que a efetivação da transferência do Fundo para a administração da Nova Administradora somente será efetivada se cumpridas todas as condições precedentes, conforme acima definido e aprovado; (ii) declaram-se cientes das deliberações acima aprovadas; (iii) tiveram acesso à versão marcada do Regulamento e não possuem quaisquer dúvidas sobre tais alterações; (iv) aprovam o Regulamento consolidado na forma do Anexo I apresentado pela Nova Administradora, observado que o novo Regulamento do Fundo, consolidado nesta ata, é de inteira responsabilidade da Nova Administradora; (v) autorizam a Nova Administradora a realizar todas as alterações necessárias nos demais instrumentos do Fundo em razão das deliberações acima aprovadas; e (vi) dispensam a Administradora do envio do

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

resumo da deliberação da presente ata, nos termos do artigo 79 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente colocou a palavra à disposição dos presentes e como ninguém manifestou interesse em fazer uso dela, suspendeu a sessão pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual, depois de lida e considerada conforme, foi assinada por todos os presentes, ressaltando que as manifestações formais e regulares enviadas pelos Cotistas do Fundo serão mantidas em arquivo na sede da Atual Administradora e da Nova Administradora.

São Paulo, de 25 de maio de 2026.

MESA:

Alexandre Calvo
Presidente

Alexandra Matos do Reis
Secretária

QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Atual Administradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Nova Administradora

VCM GESTÃO DE CAPITAL LTDA.
Gestora

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

ANEXO I

REGULAMENTO CONSOLIDADO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF nº 13.598.226/0001-88

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

REGULAMENTO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ nº 13.598.226/0001-88

SÃO PAULO, 25 de maio de 2026

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CAPÍTULO I
DO FUNDO

1.1. **O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, disciplinado pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e seu Anexo Normativo III, e regido por este regulamento do Fundo ("Regulamento"), seus anexos das respectivas classes ("Anexos"), seus apêndices das respectivas subclasses ("Subclasses" e "Apêndices", respectivamente), se houver, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, conforme o disposto abaixo.

1.2. O Fundo é constituído na categoria "Fundo de Investimento Imobiliário", cujas características, tais como, mas não limitadamente público-alvo, responsabilidades dos Cotistas e regime da Classe, estão definidas neste Regulamento e no Anexo da Classe Única ("Classe única ou simplesmente "Classe").

1.3. A Classe poderá ser dividida em Subclasses, conforme disposto no Anexo da Classe Única.

1.4. O funcionamento do Fundo e da Classe terá início na primeira Data de Subscrição Inicial de Subclasse da Classe Única, ou por meio da atuação dos prestadores de serviços essenciais e terceiros por eles contratados, por escrito, em nome do Fundo ou da Classe, conforme o caso.

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

Prestador de Serviços Essencial – Administrador

2.1. **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Gilberto Sabino, nº 215 – 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, ou sua sucessora a qualquer título.

2.2. Mandato do Administrador: O Administrador tem amplos e gerais poderes para:

(i) gerir o patrimônio da Classe, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio da Classe, inclusive os de ação, recurso e

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes à Classe;

(ii) transigir;

(iii) representar a Classe, bem como o Fundo, em juízo e fora dele;

(iv) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas da Classe;

(v) convocar e presidir as Assembleias de Cotistas, exceto se outro presidente for eleito mediante deliberação tomada pelos Cotistas presentes à Assembleia de Cotistas;

(vi) convocar as reuniões do Comitê de Investimentos podendo, inclusive, secretariar referidas reuniões; e

(vii) contratar prestadores de serviços da Classe, bem como do Fundo, e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, Anexo, as decisões tomadas pela Assembleia de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

2.2.1. Gestão: A instituição responsável pela gestão dos recursos da carteira da Classe será a VCM GESTÃO DE CAPITAL LTDA., instituição autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.503, de 13 de janeiro de 2011, com sede social à Rua Jerônimo da Veiga, 384 - 7º andar, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP nº 04536-001, inscrita no CNPJ sob o n° 12.678.380/0001-05 ("Gestor" e em conjunto com o Administrador "Prestadores de Serviços Essenciais").

2.2.2. Deveres do Gestor: O Gestor, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, no Anexo, e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à gestão profissional dos Ativos integrantes da carteira da Classe, sem prejuízo dos direitos e obrigações do Administrador, em especial na gestão dos Ativos Imobiliários da Classe, bem como dos direitos e obrigações de terceiros contratados para prestação de serviços à Classe e/ou ao Fundo.

2.2.2.1. Incluem-se entre as obrigações do Gestor, além das demais previstas na Resolução CVM 175:

(i) Selecionar e recomendar ao Administrador os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio líquido da Classe, nos termos do Anexo da Classe;

(ii) Acompanhar os andamentos e rentabilidade dos Ativos da Classe;

(iii) Selecionar e ser responsável direto pela negociação das Aplicações Financeiras que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo; e

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

(iv) Enviar ao Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, mediante apoio do Administrador, cópia de todas as informações cuja divulgação aos Cotistas seja obrigatória, segundo a legislação aplicável.

2.2.2.2. Caso o Gestor contrate parte relacionada a Prestador de Serviço Essencial para o exercício da função de formador de mercado, a contratação deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

2.2.2.3. Compete ao Gestor, representando o Fundo e/ou a Classe em nome próprio ou por procuração do Administrador, conforme o caso e nos limites da regulamentação aplicável, negociar os Ativos, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos da Classe.

2.2.2.4. O Gestor deve encaminhar ao Administrador, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo ou da Classe.

2.2.2.5. As ordens de compra e venda de Ativos Financeiros devem sempre ser expedidas com a identificação precisa do Fundo e/ou, se for o caso, da Classe em nome da qual devem ser executadas.

2.2.3. Escrituração: A escrituração das Cotas será realizada pelo Administrador, por ser instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Cotista em relação à Classe.

2.3. O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade à Classe e manter reserva sobre seus negócios.

2.4. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, o proprietário fiduciário dos bens da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação e neste Regulamento.

2.5. Deveres do Administrador: Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou neste Anexo, o Administrador está obrigado a:

(i) receber, dentre os Ativos Imobiliários constantes da Lista Inicial, os bens e direitos selecionados para compor o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimentos e com os procedimentos previstos no Anexo;

(ii) providenciar a averbação, nos cartórios de registro de imóveis competentes, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe que tais

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

imóveis: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe ou por seus Cotistas;

(iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (b) o livro de atas e de presença das Assembleias de Cotistas; (c) as atas do Comitê de Investimentos da Classe; (d) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações da Classe; (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe; e (f) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratadas nos termos da regulamentação aplicável;

(iv) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos da Classe, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da Classe;

(v) Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos à Classe;

(vi) Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe;

(vii) Manter, sob sua custódia, ou custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos da Classe, quando aplicável;

(viii) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “iii”, acima, até o término do procedimento;

(ix) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

(x) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pela Classe e/ou pelo Fundo, conforme o caso;

(xi) Observar as disposições constantes deste Regulamento, do Anexo bem como as

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

deliberações da Assembleia de Cotistas e do Comitê de Investimentos; e

(xii) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento das atividades relacionadas aos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

2.6. Contratação de Prestadores de Serviços: Compete ainda ao Administrador:

(i) Selecionar, recomendar e/ou contratar, às expensas do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso, mediante aprovação ou, se for o caso, ratificação, do Comitê de Investimentos:

a) auditor independente, devidamente credenciado junto à CVM;

b) escritório de advocacia, limitada a respectiva remuneração ao valor máximo de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), para a realização de auditoria nos Ativos Imobiliários, que consistirá exclusivamente na análise sobre a regularidade dominial, acompanhada de relatório ("Análise Documental");

c) empresa(s) avaliadora(s), com comprovada capacidade técnica, notória especialização, reputação de mercado e ausência de conflitos de interesses, que ficará impedida de atuar na intermediação da alienação de Ativos Imobiliários cujo último laudo de avaliação tenha sido por ela elaborado ("Empresa Avaliadora"). A cada 2 (dois) anos as Empresas Avaliadoras deverão ser substituídas por outras empresas que atendam os critérios de qualificação aqui estabelecidos;

d) serviços extraordinários, assim considerados os estudos para desenvolvimento e realização de projetos para valorização dos Ativos Imobiliários ou de venda de empreendimentos imobiliários complexos, tais como benfeitorias, estudos mercadológicos, alterações de registro junto aos órgãos competentes e desmembramentos, propostos fundamentadamente pelo Operador Imobiliário ou pelo Administrador ("Serviços Extraordinários");

e) advogado ou escritório de advocacia para patrocinar a defesa jurídica do Administrador, do Gestor, do Operador Imobiliário e dos membros do Comitê de Investimentos, em quaisquer procedimentos administrativos ou ações judiciais, que questionem a validade jurídica dos atos praticados em razão estritamente do exercício das respectivas funções;

f) escritório de advocacia para assessorar a Classe na negociação, estruturação e celebração de negócios relacionados aos Ativos Imobiliários; e

g) cobertura securitária contra danos patrimoniais envolvendo os Ativos Imobiliários, mediante prévia aprovação do Comitê de Investimentos, quando a medida

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

for considerada indispensável em função do elevado risco e do montante potencial dos prejuízos.

(ii) Contratar, às expensas da Classe, sem a necessidade de prévia autorização ou ratificação do Comitê de Investimentos, empresa especializada em administração predial e condominial, incluindo a prestação de serviços de vigilância/segurança, manutenção, conservação, reparos, limpeza e locação dos Ativos Imobiliários, assim como dos bens, direitos e obrigações da Classe;

(iii) Cumprir as decisões do Comitê de Investimentos, sem prejuízo de sua autonomia, nos termos do Anexo e da legislação aplicável;

(iv) Organizar as informações sobre a situação dos Ativos Imobiliários e o resultado das alienações, mantendo-as permanentemente disponíveis na rede mundial de computadores para consulta pública, durante o prazo de duração da Classe;

(v) Subsidiar o Gestor no envio ao Tribunal de Contas do Estado de São Paulo cópia de todas as informações cuja divulgação aos Cotistas seja obrigatória, segundo a legislação aplicável;

(vi) Atender a qualquer requisição do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo para prestação de informações ou encaminhamento de documentos relativos às atividades da Classe;

(vii) Assumir a propriedade fiduciária dos Ativos Imobiliários para dar cumprimento ao objeto da Classe;

(viii) Fazer a escrituração das Cotas;

(ix) Prestar contas periodicamente aos Cotistas, na forma da legislação aplicável à Classe;

(x) Responder por seus atos nos termos da legislação aplicável; e

(xi) Atuar com melhores esforços para prospectar potenciais compradores, locatários, permutantes e outros tipos de parcerias imobiliárias para consecução da Política de Investimentos da Classe, em conjunto com o Operador Imobiliário.

2.6.1. Para o exercício de suas atribuições, é permitido ao Administrador contratar, às expensas da Classe, o serviço de distribuição primária de Cotas da Classe por sociedade autorizada para o exercício de tal atividade nos termos da legislação em vigor.

2.6.1.1. O serviço referido no caput pode ser prestado pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

2.6.2. O Administrador não poderá, em qualquer hipótese, contratar pessoas ligadas aos Cotistas para a prestação de serviços para a Classe.

2.7. O Administrador será responsável por danos causados ao Patrimônio Líquido da Classe decorrentes de: (i) atos do Administrador que configurem administração temerária da Classe; e (ii) atos de qualquer natureza do Administrador que configurem violação de seus deveres fiduciários ou de quaisquer outras obrigações previstas em lei, em relação à administração da Classe, na regulamentação aplicável e/ou neste Regulamento e/ou no Anexo, após esgotadas as possibilidades de defesa ou contestação.

2.7.1. Na hipótese de condenação do Administrador por danos causados ao Patrimônio Líquido da Classe, nos termos acima, caberá ao Administrador ressarcir a Classe dos gastos que tenham sido eventualmente despendidos com a sua defesa, se custeadas como Encargos de honorários de advogados.

2.7.2. O Administrador não será responsabilizado nas hipóteses de caso fortuito e força maior, assim entendidas, mas não se limitando, as contingências que possam causar redução do Patrimônio Líquido da Classe ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações assumidas pelo Administrador ou pela Classe, tais como, mas não se limitando a, atos governamentais, moratórios, greves, invasões, ocupações, fatos imputáveis a terceiros e outros similares.

2.7.3. O Administrador não será responsabilizado em caso de dano ou sinistro nos Ativos Imobiliários, para os quais não tenha concorrido com dolo ou culpa, por ação ou omissão, incluindo, por exemplo, a hipótese de falta de contratação da devida cobertura securitária ou de serviços de vigilância por motivo de impossibilidade fática, financeira, contratual ou por ausência de aprovação do Comitê de Investimentos.

Prestador de Serviços – Operador Imobiliário

2.8. VCM GESTÃO DE CAPITAL LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 12.678.380/0001-05, com sede social à Rua Jerônimo da Veiga, 384 - 7º andar, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP nº 04536-001, ou sua sucessora a qualquer título.

2.8.1. O Operador Imobiliário é responsável por dar suporte e subsidiar a análise, seleção, gestão e alienação dos Ativos Imobiliários da Carteira da Classe, e desempenhará as suas atribuições, conforme disposto neste Regulamento, e em instrumento celebrado com o Administrador para regrar sua contratação, nos termos da legislação aplicável.

2.9. Compete ao Operador Imobiliário:

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

(i) Realizar estudos para definir a vocação e o potencial de desenvolvimento dos Ativos Imobiliários visando à sua maior valorização;

(ii) Prospectar potenciais compradores, locatários, permutantes e outros tipos de parcerias imobiliárias para consecução da Política de Investimentos da Classe, em conjunto com o Administrador;

(iii) Em conjunto com o Gestor, dar suporte à definição pelo Administrador da estratégia de alienação dos Ativos Imobiliários e de execução das transações imobiliárias de interesse da Classe;

(iv) Mediante aprovação prévia pelo Comitê de Investimentos e às expensas da Classe, dar suporte, em conjunto com o Gestor, na escolha pelo Administrador de consultores imobiliários para auxiliar no processo de alienação, locação, arrendamento, permutas e/ou parcerias dos Ativos Imobiliários, sendo responsável, neste caso, pela coordenação e supervisão do respectivo trabalho;

(v) Atuar nas operações de venda dos Ativos Imobiliários;

(vi) Respeitar os termos dos laudos de avaliação dos Ativos Imobiliários;

(vii) Assegurar, em conjunto com o Administrador, a adequada divulgação pública das ofertas de venda dos Ativos Imobiliários, recebendo propostas de aquisição sem discriminação injustificada quanto à pessoa do proponente;

(viii) Analisar, em conjunto com o Administrador e com o Gestor, conforme o caso, as propostas dos negócios a serem realizados com os Ativos Imobiliários, respeitando aquela considerada mais vantajosa em função do melhor retorno econômico para a Classe pelos Prestadores de Serviços Essenciais e/ou pelo Comitê de Investimentos, os quais deverão considerar todas as variáveis relevantes para tomada de decisão, tais como práticas de mercado usualmente adotadas em transações comparáveis, alocação de riscos e responsabilidades atribuídas às partes, condições comerciais, contratuais, fiscais, trabalhistas e ambientais;

(ix) Mediante aprovação prévia pelo Comitê de Investimentos e às expensas da Classe, sugerir ao Administrador a contratação de empresa especializada para opinar sobre o justo valor da proposta de aquisição dos Ativos Imobiliários;

(x) Em conjunto com os Prestadores de Serviços Essenciais, cumprir as decisões do Comitê de Investimentos, sem prejuízo de sua autonomia, nos termos deste Regulamento, do Anexo e da regulamentação aplicável;

(xi) Dar suporte aos Prestadores de Serviços Essenciais, conforme suas respectivas atribuições, na identificação, análise, negociação, estruturação de todas as

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

alternativas de investimentos para integrar a carteira de investimentos da Classe, observados os limites e demais condições previstas no Anexo;

(xii) Elaborar a documentação de todas as alternativas de investimentos avaliadas para integrarem a carteira de investimentos da Classe;

(xiii) Avaliar e respeitar os estudos de viabilidade de investimento e desinvestimento adotados pelo Administrador que fundamentem as decisões a serem tomadas, mantendo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e decisões tomadas;

(xiv) Atualizar e enviar aos Prestadores de Serviços Essenciais, ao final de cada semestre, os estudos de viabilidade, permitindo o acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis cursos de ação que maximizem o resultado do investimento;

(xv) Respeitar a avaliação econômica dos Ativos Imobiliários;

(xvi) Coordenar, em conjunto com o Administrador, a avaliação econômica dos Ativos Imobiliários;

(xvii) Comunicar aos Prestadores de Serviços Essenciais qualquer situação de conflito de interesses em que esteja envolvido relativamente às suas funções;

(xviii) Sugerir aos Prestadores de Serviços Essenciais prestadores de serviços relativos aos Ativos da Classe, incluindo, mas não se limitando a auditores, advogados e empresas de cobrança;

(xix) Encaminhar aos Prestadores de Serviços Essenciais, mensalmente, relatórios acerca dos Ativos Imobiliários; e

(xx) Analisar continuamente o andamento dos projetos ligados aos Ativos Imobiliários em que a Classe investir, inclusive acompanhando o andamento das obras, com envio, ao Administrador e ao Gestor, dos relatórios e demais documentos pertinentes e do respectivo cronograma físico-financeiro, se houver.

Prestador de Serviços– Custodiante

2.10. Os serviços de custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e demais ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, bem como os serviços de tesouraria e resgate de cotas do Fundo serão prestados pelo Administrador, devidamente autorizado à prestação dos serviços de custódia através do Ato Declaratório da CVM nº 15.208, de 30 de agosto de 2018 ("Custodiante").

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

Responsabilidade dos Prestadores De Serviço

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

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

2.13. A Classe responde por todas as obrigações legais e contratuais por ela assumidas, não respondendo os prestadores de serviços por tais obrigações, salvo nas hipóteses de prejuízos causados quando procederem com dolo ou má-fé.

2.14. Sem prejuízo das obrigações dispostas na regulamentação e na autorregulação, compete ao responsável pela distribuição de Cotas verificar com a máxima diligência na sua seleção: (i) o perfil adequado do investidor; (ii) atendimento às determinações quanto à prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro, financiamento do terrorismo e financiamento da proliferação de armas de destruição em massa; e (iii) adequado esclarecimento quanto à Classe específica que o investidor aportará, detalhando entre outros, riscos, taxas e responsabilidade pelo patrimônio negativo.

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

Destituição do Administrador por Descredenciamento por parte da CVM e/ou por vontade exclusiva dos Cotistas

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

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

Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

2.17. Na hipótese de substituição de Prestador de Serviços Essenciais, o novo administrador e/ou gestor, conforme o caso, deverá possuir os mesmos requisitos de qualificação técnica originalmente exigidos no Edital de Pregão Inicial nº 02/2017 e respectivo Termo de Referência ("Edital de Licitação"), ressalvada a impossibilidade de cumprimento de tais requisitos por motivada justificativa técnica e, conforme o caso, deverá requerer imediatamente a substituição processual do antigo Prestador de Serviços Essenciais, nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo e/ou a Classe seja parte, de modo a exonerá-lo(a) de qualquer responsabilidade ou, alternativamente, adotar outras medidas com efeitos equivalentes, a exemplo da prestação de garantias consideradas adequadas e suficientes.

2.17.1. Na hipótese de renúncia de Prestador de Serviços Essenciais, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto e sucessor ou deliberar a liquidação da Classe, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções: quanto ao Administrador: (a) até ser averbada nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, nas matrículas referentes aos Ativos Imobiliários, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos; e em relação ao Gestor: (b) até sua efetiva substituição nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

2.17.2. A renúncia do Gestor por sua respectiva manifestação unilateral de vontade acarretará a perda do direito ao recebimento da Parcela Variável incidente sobre a Receita Líquida futura proporcionada por negócios jurídicos já celebrados pela Classe em caráter definitivo.

2.17.3. No caso de renúncia, o Prestador de Serviços Essenciais deverá permanecer no exercício de suas funções por até 180 (cento e oitenta) dias da data que tiver comunicado a sua renúncia, ou até sua efetiva substituição, o que ocorrer primeiro, observado o disposto no item 2.17.1. acima.

2.17.4. Caso a renúncia do Gestor ocorra após eventual decisão dos Cotistas pela alteração do prazo de duração da Classe, o respectivo Gestor continuará a receber da Classe sua parcela da Parcela Variável, incidente sobre a Receita Líquida futura proporcionada por negócios jurídicos já celebrados pela Classe em caráter definitivo.

2.18. O Prestador de Serviços Essenciais deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da deliberação da sua substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo, a Classe, e sua respectiva prestação de serviços, que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pelo Prestador de Serviços Essenciais, ou por qualquer terceiro envolvido diretamente na respectiva prestação de serviços ao Fundo, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações atribuídos ao Prestador de Serviços Essenciais substituído, nos termos deste Regulamento.

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

2.19. Caso os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, não indiquem instituição substituta de Prestador e Serviços Essenciais destituído em até 180 (cento e oitenta) dias contados da comunicação de renúncia e nenhuma instituição assuma efetivamente todos os deveres e obrigações do respectivo Prestador de Serviços Essenciais que houver renunciado, o Administrador convocará uma Assembleia Geral para deliberar acerca da liquidação do Fundo, e comunicará o evento à CVM.

2.20. Caso não haja quórum suficiente para deliberar sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

2.21. Nas hipóteses de substituição do Administrador e de liquidação do Fundo aplicam-se, no que couber, as normas em vigor que dispõem sobre responsabilidade civil ou criminal de administradores, diretores e gerentes de instituições financeiras, independentemente das que regem a responsabilidade do próprio Administrador.

2.22. Em caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do que dispor a regulamentação aplicável, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo Administrador e a liquidação ou não do Fundo.

2.22.1. Caso os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, não elejam um novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da realização da Assembleia Geral convocada nos termos do caput, o Fundo será liquidado nos termos deste Regulamento e/ou do Anexo.

2.23. Nas hipóteses de liquidação do Fundo ou de substituição do Administrador a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo Administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, nos respectivos Cartório de Registro de Imóveis relacionados aos Ativos Imobiliários, da sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos Imobiliários integrantes do Patrimônio Líquido da Classe do Fundo.

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

Substituição do Operador Imobiliário

2.25. Após transcorridos 2 (dois) anos do início do funcionamento do Fundo, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, de comum acordo, propor ao Comitê de Investimentos, a qualquer momento e mediante justificativa fundamentada, a substituição do Operador Imobiliário, sem aumento da Taxa de Gestão, mas com possibilidade de determinação de novo critério de rateio entre o Gestor e o Operador Imobiliário.

2.25.1. Se o Comitê de Investimentos não autorizar a substituição, ao Gestor renunciar ao seu respectivo cargo, caso em que serão mantidos os valores já recebidos a título de remuneração,

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

mas acarretará na perda do direito ao recebimento de sua respectiva parte na Parcela Variável incidente sobre a Receita Líquida futura proporcionada por negócios jurídicos já celebrados pela Classe do Fundo em caráter definitivo.

2.25.2. Na hipótese de substituição do Operador Imobiliário, o novo prestador de serviços deverá possuir os mesmos requisitos de qualificação técnica, originalmente constantes no Edital de Licitação, ressalvada a impossibilidade de cumprimento de tais requisitos por motivada justificativa técnica.

2.25.3. A destituição ou substituição do Operador Imobiliário somente poderá ocorrer por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e nos termos definidos neste Regulamento.

2.26. O Operador Imobiliário pode renunciar às suas respectivas funções informando sua decisão, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, por intermédio de carta enviada aos Prestadores de Serviços Essenciais, cabendo ao Administrador, por solicitação dos cotistas, convocar, imediatamente, Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre sua substituição ou liquidação do Fundo, no prazo máximo de até 10 (dez) dias contados da data da comunicação da renúncia do Operador Imobiliário.

2.27. No caso de renúncia, o Operador Imobiliário deverá permanecer no pleno exercício de suas funções até sua efetiva substituição.

2.27.1. A renúncia do Operador Imobiliário por manifestação unilateral de vontade acarretará a perda do direito ao recebimento da Parcela Variável incidente sobre a Receita Líquida futura proporcionada por negócios jurídicos já celebrados pela Classe em caráter definitivo.

2.28. Ao final do prazo de 2 (dois) anos contados da celebração dos Compromissos de Integralização correspondentes a pelo menos 50% (cinquenta por cento) do valor dos Ativos Imobiliários constantes da Lista Inicial, o Operador Imobiliário poderá ser substituído por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Receita Bruta acumulada não corresponda a pelo menos 20% (vinte por cento) do somatório dos valores atribuídos aos Ativos Imobiliários, por ocasião de sua integralização ao patrimônio da Classe.

2.29. Caso a renúncia do Operador Imobiliário ocorra após eventual decisão dos Cotistas pela alteração do prazo de duração do Fundo e/ou da Classe, o Operador Imobiliário continuará a receber do Fundo a Parcela Variável, incidente sobre a Receita Líquida futura proporcionada por negócios jurídicos já celebrados pela Classe em caráter definitivo.

CAPÍTULO III
DA FORMA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO, SUA CLASSE E SUBCLASSES

3.1. O Fundo é constituído na categoria "Fundo de Investimento Imobiliário" ("FII"), sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, em classe única, cujas características, tais como, mas não limitadamente público-alvo, responsabilidades dos Cotistas e regime da Classe, estão definidas neste Regulamento e no Anexo.

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

3.2. A Classe será dividida em Subclasses, conforme disposto no Anexo da Classe Única e nos respectivos Apêndices, se for o caso.

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

3.4. Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no Glossário apenso a este Regulamento e no decorrer do documento; (ii) referências a Artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no Artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; e (v) as menções a classes de investimentos também abarcarão os fundos de investimento, bem como as menções à classes abarcam o regulamento.

CAPÍTULO IV
DO PRAZO DE DURAÇÃO

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

4.2. O prazo de duração da Classe deve ser compatível com o prazo de duração do Fundo.

CAPÍTULO V
DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

5.1. Este Capítulo V foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

5.2. Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação aplicável às operações da carteira:

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):	Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo 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 pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. O IRF pago pela carteira do Fundo 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 pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	
I - IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	
Sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Não obstante o disposto no parágrafo 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 realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, 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 pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.	
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. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que,	

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. 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 rendimentos distribuídos pelo Fundo 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 do Fundo.
II – IOF:	
IOF/TVM:	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. Esse imposto incide a 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. 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.
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, para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, 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

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

	Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

5.3. Critérios de Isenção para o Fundo e para a Classe Única: Para que o Fundo e a Classe Única sejam isentos de tributação sobre as suas receitas operacionais, conforme determina o art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única não poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual acima de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pela Classe Única.

5.3.1. Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe Única estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

5.4. Critérios de Isenção para Cotistas Pessoa Física: Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, o cotista pessoa-física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de a Classe Única, cumulativamente, (i) possuir número igual ou superior a 100 (cem) cotistas, devendo tal condição ser atendida no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da primeira integralização de cotas; e (ii) ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Ainda, a isenção não será concedida 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 pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os critérios para a concessão da isenção do imposto de renda, acima descritos, poderão sofrer modificações conforme eventual alteração na legislação e na regulamentação em vigor.

5.4.1. Ainda que atendidos os requisitos acima, o cotista pessoa-física que, individualmente, possuir participação em cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo, ou, ainda, o cotista-pessoa física que for detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, não terá direito à isenção prevista acima.

5.5. Ausência de Garantia de Isenção: Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte dos Prestadores de Serviços Essenciais, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas na regulamentação aplicável para isenção do cotista pessoa-física prevista no inciso (i) da cláusula 6.4 acima; já quanto ao inciso (ii) da cláusula 6.4 acima, a Administradora manterá as cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas aqui descritas, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas.

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

CAPÍTULO VI
ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

6.1. Sem prejuízo das matérias cuja competência foi atribuída à Assembleia pela regulamentação aplicável, é da competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pelo Administrador;
(ii) a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
(iii) a destituição e/ou substituição de Prestador de Serviços Essenciais, e escolha do seu respectivo substituto;
(iv) a destituição e/ou substituição do Operador Imobiliário e eleição do seu substituto;
(v) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial), transformação do Fundo;
(vi) A dissolução e liquidação do Fundo não previstas no Regulamento;
(vii) A dissolução e liquidação do Fundo exclusivamente com relação aos procedimentos previstos no Regulamento;
(viii) a alteração do prazo de duração do Fundo.

6.2. Consulta Formal: Será admitida que as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas sejam adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas.

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

6.3. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas que estejam adimplentes e inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais, devidamente constituídos nos termos de seus respectivos documentos societários, ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

6.4. Direitos Políticos das Subclasses: Nos termos da regulamentação aplicável, o Fundo e a Classe estabelecem diferentes limites de exercício do direito de voto entre os Cotistas, de forma que:

(i) os Cotistas detentores das Cotas de Subclasse Super Sêniores e Sêniores terão direito a voto nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratarem apenas dos incisos I, V e VII do Artigo 6.1. acima; e
(ii) os Cotistas detentores das Cotas de Subclasse Subordinada terão direito a voto nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem de qualquer tema.

6.4.1. Respeitada a diferenciação do direito de voto mencionado acima, nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a 1 (um) voto.

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

6.5. Quórum: As Deliberações da Assembleia Geral de Cotistas ou Consulta Formal serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes com direito a voto, observado o disposto no Artigo 6.4 quanto aos Direitos Políticos das Subclasses, não se computando os votos em branco, sendo que:

(i) As matérias previstas nos incisos II, III, V, VI e VII do Artigo 6.1. acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

(a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
(b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

6.6. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, enviada diretamente ao Administrador.

6.7. O presidente e secretário da Assembleia Geral de Cotistas deverão ser indicados pelo Cotista detentor das Cotas de Subclasse Subordinada.

CAPÍTULO VII
DOS ENCARGOS DO FUNDO

7.1. As despesas a seguir descritas constituem encargos comuns passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou diretamente pela Classe:

(i) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, Classe e/ou Subclasse, inclusive eventuais encargos moratórios desde que não decorrentes de culpa ou dolo dos prestadores de serviços do Fundo;
(ii) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação em vigor;
(iii) Despesas com correspondência de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
(iv) Honorários e despesas do Auditor Independente;
(v) Emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos;
(vi) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
(vii) 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 e eventuais encargos moratórios, se for o caso, desde que tais encargos não decorrentes de culpa ou dolo dos prestadores de serviços do Fundo;

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

(viii) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
(ix) Gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de Assembleias de Cotistas, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos da Classe destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos;
(x) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos;
(xi) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira;
(xii) Despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira;
(xiii) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;
(xiv) Honorários e despesas relacionados à atividade de formador de mercado e consultoria especializada;
(xv) Gastos da distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
(xvi) Taxa de Administração e Taxa de Gestão, incluindo parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados;
(xvii) Taxa de Performance, se houver;
(xviii) Montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance e/ou Taxa de Distribuição, observado o disposto na regulamentação vigente;
(xix) Taxa Máxima de Distribuição e Taxa Máxima de Custódia;
(xx) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe;
(xxi) Contratação de agência de classificação de risco de crédito;
(xxii) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio das Classes;
(xxiii) Despesas com avaliações obrigatórias dos Ativos do patrimônio líquido da Classe;
(xxiv) Despesas relacionadas à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
(xxv) Honorários e despesas relacionadas às atividades de Representantes dos Cotistas;
(xxvi) Taxas de estruturação e manutenção de seguros e previdência;
(xxvii) Divulgação da Alienação dos Ativos Imobiliários por meio do Diário Oficial do Estado de São Paulo ou de jornal de grande circulação, observado artigo 5.12. do Anexo Descritivo

7.2. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correm por conta dos Prestadores de Serviços Essenciais e do Operador Imobiliário, na proporção de suas

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

respectivas participações na Taxa de Administração e Gestão, salvo se houver aprovação prévia pela Assembleia de Cotistas.

7.3. Os encargos elencados no presente Anexo obedecem à regulamentação vigente, de forma que, se qualquer um dos encargos aqui previstos não puder ser enquadrado como despesa da Classe, os Cotistas deverão tomar as deliberações necessárias para recompor a remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais e do Operador Imobiliário, observadas as limitações de natureza orçamentária e financeira porventura aplicáveis ao Fundo e/ou à Classe.

7.4. As despesas de alienação dos Ativos Imobiliários da Classe, incluindo a corretagem de no máximo 5% (cinco por cento) do valor de alienação, correrão por conta dos respectivos compradores e não serão imputadas à Classe.

CAPÍTULO VIII
DAS COMUNICAÇÕES

8.1. O Cotista deverá indicar um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo telefone, endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo esta uma forma de comunicação válida entre o Administrador e os Cotistas.

8.1.1. Caberá exclusivamente ao Cotista informar ao Administrador a alteração de seus dados cadastrais.

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

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

CAPÍTULO IX
DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

9.1. O exercício social do Fundo se encerra no último dia do mês de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO X
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DO FORO

10.1. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos titulares de cotas da Classe ("Cotistas"), poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: https://www.vortx.com.br//.

10.2. Adicionalmente à disponibilização em sua própria página na rede mundial de computadores, o Gestor solicitará a disponibilização das informações a respeito da situação e o resultado das alienações dos Ativos Imobiliários da Classe, conforme definido no Anexo da Classe, no site https://www.fiisp.com.br/, enquanto este endereço estiver disponível para acesso.

10.3. Na máxima extensão permitida pela legislação e regulamentação aplicáveis, e para os respectivos fins, inclusive, sem limitação, aqueles de que trata o Código Civil, fica expressamente consignada neste Regulamento a limitação da responsabilidade entre os Prestadores de Serviços Essenciais, perante o Fundo e as Classes, entre si, ao cumprimento dos deveres e responsabilidades particulares de cada um, em quaisquer dos casos sem qualquer solidariedade entre si e nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

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

10.5. Em caso de conflito entre o Regulamento e os Anexos ou Apêndices, conforme aplicável, prevalecerá o Regulamento.

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

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

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

10.9. Comunicação. As informações ou os documentos para os quais esse Regulamento exija "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização" pelo Administrador serão disponibilizados aos Cotistas e demais destinatários especificados neste Regulamento por meio eletrônico, nos termos da Resolução CVM 175.

10.10. Ouvidoria. O serviço de ouvidoria do Administrador, conforme previsto no inciso V, do Artigo 104, da parte geral da Resolução CVM 175, está disponível de segunda-feira a sexta-feira, das 09:00 às 18:00, por meio do número 0800 887 0456, além da possibilidade de comunicação via e-mail: ouvidoria@vortx.com.br.

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

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

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

CAPÍTULO I
CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

Regime e classificação da Classe

1.1. A Classe é constituída sob o regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas com a amortização integral de seu valor, ou em virtude de liquidação da Classe, em conformidade com o disposto no Regulamento, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

1.2. Nos termos da classificação aplicável, o Fundo se enquadra na categoria Fundo de Investimento Imobiliário, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

1.3. Essa Classe possui responsabilidade ilimitada, de modo que as eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais na Classe, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIII abaixo.

1.4. O Fundo é composto por uma única Classe de cotas ("Classe Única" ou "Classe").

Do Público-Alvo

1.5. A Classe é exclusivamente destinada a Investidores Qualificados, conforme definido pela regulamentação aplicável, que sejam entidades da administração pública direta ou indireta, de qualquer esfera de Governo.

Do Prazo de Duração da Classe

1.6. Prazo de Duração: Indeterminado.

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

CAPÍTULO II

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

Cotas

2.1. As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

2.2. Não há limite máximo por investidor para aplicação em Cotas da Classe, independentemente da Subclasse, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os Cotistas de uma mesma Subclasse.

2.3. As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos a partir da data de sua integralização calculados "*pro rata temporis*", observadas as disposições a respeito do direito de cada uma das classes de Cotas, tal como previsto neste Anexo.

2.4. Patrimônio da Classe Única**:** O patrimônio do Fundo será representado pelas Cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Anexo e nos Apêndices das Subclasses ou prospecto referente a cada emissão de cotas da Subclasse.

2.4.1. O patrimônio inicial da Classe é formado pelas cotas representativas da Primeira Emissão da Classe Única nos termos dos respectivos Apêndices.

Subclasses

2.5. A Classe Única se divide em 3 (três) Subclasses de Cotas, em conjunto denominadas ("Cotas"), a saber":

(i) Subclasse Super Sênior: referente às Cotas Super Seniores;

(ii) Subclasse Sênior: referente às Cotas Seniores; e

(iii) Subclasse Subordinada: referente às Cotas Subordinadas Júnior.

2.6. Cotas Super Seniores: que conferirão aos seus titulares prioridade, em relação às demais classes de Cotas, no pagamento dos valores distribuídos a título de amortização das Cotas, até

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

que seja atingida a remuneração equivalente a 125% (cento e vinte e cinco por cento) da taxa de depósitos interbancários ("Taxa DI") ("Remuneração Referência 1");

2.7. Cotas Seniores: que conferirão aos seus titulares prioridade, em relação às Cotas Subordinadas, no pagamento dos valores distribuídos a título de amortização das Cotas até que seja atingida a remuneração equivalente a 104% (cento e quatro por cento) da Taxa DI ("Remuneração Referência 2").

2.8. Cotas Subordinadas: que conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento da integralidade dos valores distribuídos a título de amortização, após a integral liquidação das Cotas Super Seniores e das Cotas Seniores.

2.9. A Remuneração Referência 1 e a Remuneração Referência 2 não representam ou representarão, a qualquer tempo, qualquer promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade das Cotas.

2.10. As Cotas Super Seniores serão amortizadas prioritariamente, até que seja atingida a Remuneração Referência 1. A partir da amortização total das Cotas Super Seniores, passarão a ser amortizadas as Cotas Seniores, até que seja atingida a Remuneração Referência 2. A partir da amortização total das Cotas Seniores, passarão a ser amortizadas as Cotas Subordinadas, até sua integral liquidação.

2.11. Caso, ao tempo de determinada distribuição de valores pela Classe a título de Amortização, não exista alguma das classes de Cotas aqui previstas, a prioridade quanto ao recebimento deverá ser observada em relação à classe com o grau mais próximo.

2.12. Caso a qualquer tempo apenas o Estado de São Paulo figure como cotista da Classe, poderá deliberar a conversão total ou parcial das Cotas Subordinadas em cotas de outra subclasse.

2.13. Para fins de cálculo da Remuneração Referência 1 ou Remuneração Referência 2, cada Cota Super Sênior ou cada Cota Sênior terá seu valor de integralização e amortização calculado todo dia útil pelo Administrador, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VCSpSS_{t} = VCSpSS_{t-1} \times \left[(1 + Taxa\ DI_{t-1}) \times (1 + Spread)\right]^{1/252}$$

Onde:

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

$\boldsymbol{VCSpSSt}$: Valor da Cota Super Sênior e da Cota Sênior para efeito de cálculo de seu valor de integralização, amortização, ou nas hipóteses definidas neste Anexo, calculado para a data "t".

$\boldsymbol{VCSpSSt-1}$: Valor da Cota Super Sênior e da Cota Sênior para efeito de cálculo de seu valor de integralização, amortização ou nas hipóteses definidas neste Anexo, calculado no dia útil imediatamente anterior à data "t". No caso de o cálculo ser efetuado no dia útil seguinte à 1ª (primeira) data de emissão, o valor da cota inicial é igual a R$ 1.000,00 (mil reais).

$\boldsymbol{Taxa\ DIt-1}$: Taxa DI-over, média, extra grupo, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento CETIP), válida por 1 (um) dia útil (overnight), em base anual, referente ao dia útil imediatamente anterior à data "t".

Spread: Spread na forma percentual na Taxa DI, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento), conforme definido para a remuneração da Cota Super Sênior e, relativamente à Cota Sênior, na forma percentual da Taxa DI, equivalente a 104% (cento e quatro por cento).

2.14. Os valores distribuídos a título de amortização das Cotas Subordinadas, observado o disposto no inciso II do caput deste Artigo, serão calculados diariamente, devendo corresponder ao Patrimônio Líquido da Classe, deduzido o valor do somatório das Cotas Super Seniores e das Cotas Seniores em circulação, caso estas venham a ser emitidas, dividido pelo número de Cotas Subordinadas emitidas e em circulação, conforme fórmula abaixo:

$$\boldsymbol{VCSb} = \frac{\boldsymbol{PLt - SCSpSSt}}{\boldsymbol{t} = (\boldsymbol{NCSbt})}$$

Onde:

$\boldsymbol{VCSbt}$ Valor da Cota Subordinada para efeito de cálculo de seu valor de integralização, amortização, ou nas hipóteses definidas neste Anexo, calculado para a data "t".

$\boldsymbol{PLt}$ Patrimônio Líquido da Classe na data "t", calculado pela soma do valor de todos os títulos, ativos e do valor em caixa, menos as obrigações da Classe, inclusive aquelas relativas à sua administração.

$\boldsymbol{SCSpSSt}$ Somatório do valor das Cotas Super Seniores e das Cotas Seniores, multiplicado pela quantidade emitida, calculado para a data "t".

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

$\boldsymbol{NCSbt}$ Quantidade de Cotas Subordinadas subscritas e integralizadas.

Emissão e Subscrição de Cotas

2.15. No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o Boletim de Subscrição, e, se for o caso, o Compromisso de Investimento.

2.16. Para fins de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe, deverá o investidor observar que se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da Classe, a Classe passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

2.16.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais não possuem meios de evitar os impactos tributários mencionados neste Artigo e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe a seus cotistas e/ou aos investimentos na Classe, nem será responsável por tais impactos.

2.17. Primeira Emissão: O Administrador, então único prestador de serviços essenciais do Fundo, com vistas à constituição da Classe, aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, no montante de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), correspondentes a 1.000.000,00 (um milhão) de Cotas, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, divididas entre:

(i) 10.000 (dez mil) Cotas Super Seniores, no montante de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); e

(ii) 990.000 (novecentas e noventa mil) Cotas Subordinadas, no montante de R$ 990.000.000,00 (novecentos e noventa milhões de reais)

2.17.1. *Distribuição da Primeira Emissão*: As Cotas da Primeira Emissão foram distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476").

2.17.2. Caso as cotas da Primeira Emissão a serem distribuídas com esforços restritos não sejam integralmente colocadas dentro de 6 (seis) meses contatos do início da Oferta, ao distribuidor das Cotas caberá comunicar a CVM os dados da Oferta, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

2.17.3. *Distribuição Parcial da Primeira Emissão*: Será admitida a colocação parcial das Cotas objeto da Primeira Emissão, caso sejam subscritas e integralizadas a quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, correspondentes a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), hipótese na qual a Primeira Emissão poderá ser encerrada.

2.17.3.1. Na hipótese de encerramento da Primeira Emissão sem a colocação integral das Cotas, mas após a Distribuição Parcial, o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente e condicionado a sua adesão à colocação integral da Primeira Emissão, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos, na proporção das Cotas integralizadas, sem acréscimo de juros ou correção monetária e sem reembolso de custos incorridos, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período.

2.17.3.2. Caso não seja atingida a Distribuição Parcial, o Administrador deverá proceder à liquidação da Classe, na forma prevista na legislação vigente, devendo ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, os recursos financeiros recebidos, na proporção das Cotas integralizadas, sem acréscimo de juros ou correção monetária e sem reembolso de custos incorridos, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período.

2.17.3.3. Não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as Aplicações Financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

2.18. Emissões Subsequentes: Após a Primeira Emissão, os Prestadores de Serviços Essenciais, de comum acordo e mediante prévia manifestação do Comitê de Investimentos, poderão submeter à apreciação da Assembleia Especial de Cotistas a deliberação pela emissão de novas Cotas da Classe.

2.18.1. A emissão de novas Cotas deverá ser objeto de deliberação pela Assembleia Especial, que deliberará sobre as classes de Cotas que serão emitidas, a definição da Remuneração Referência pertinente, se for o caso, eventual taxa de ingresso, assim como a forma de integralização.

2.18.2. Se aprovado previamente pelos Prestadores de Serviços Essenciais e pelo Operador Imobiliário, os Cotistas poderão aceitar o ingresso, como Cotista, de órgãos e entidades da administração direta e indireta, da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, desde que os imóveis a serem adquiridos e/ou integralizados no patrimônio da Classe possuam todas as autorizações

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

necessárias para sua alienação, respeitadas as demais disposições deste Anexo e da legislação aplicável.

2.18.3. O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas já emitidas e em circulação; e (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe; ou ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas e em circulação.

2.18.4. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão propor aos Cotistas em Assembleia Especial de Cotistas, o ajuste de suas respectivas parcelas de remuneração, especialmente em novas emissões de Cotas da Classe cuja destinação de recursos seja direcionada à aquisição e/ou integralização com ativos não constantes da Lista Inicial, observada a legislação vigente e aplicável.

2.18.5. *Direito de Preferência*: Aos Cotistas cujas Cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas no dia útil subsequente à data de início da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o Direito de Preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número e classe de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, contados do 4º (quarto) dia útil subsequente à data de início da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável.

2.18.6. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência conforme definido neste Anexo não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos das despesas e encargos da Classe e/ou do Fundo conforme previsto neste Regulamento e na regulamentação aplicável, excluída a Parcela Variável, o Administrador poderá promover a emissão de novas cotas, na forma prevista neste Anexo.

Integralização

2.19. A forma de integralização das Cotas deverá ser descrita no respectivo Boletim de Subscrição, admitida, conforme o que vier a ser definido na respectiva Assembleia Especial de Cotistas que deliberar a respectiva emissão e observada a legislação vigente:

(i) Cotas Super Seniores: integralização em moeda corrente nacional, para as Cotas Super Seniores, e/ou

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

(ii) Cotas Seniores e Subordinadas: integralização em moeda corrente nacional, bens imóveis e direitos reais a eles relativos,

2.19.1. É admitida a divisão das Subclasses em séries, permitindo diferentes prazos de integralização.

2.19.2. Fica permitido aos Prestadores de Serviços Essenciais cancelarem os boletins de subscrição e/ou as Cotas que não sejam efetivamente integralizadas, após a devida chamada feita nos termos do Compromisso de Investimento.

2.20. Compromissos: Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão firmar com os Cotistas, em nome da Classe:

(i) *Compromisso Preliminar*: compromisso irrevogável e irretratável de integralização de Cotas, por meio do qual os Cotistas se comprometerão a integralizar os Ativos Imobiliários na Classe, observadas as disposições a serem indicadas no referido documento pertinentes à diligência imobiliária e sua avaliação dos imóveis que serão realizadas de forma prévia à conferência dos bens a título de integralização.

(ii) *Compromisso de Investimento*: Sem prejuízo da formalização do Compromisso Preliminar, poderão ser celebrados Compromissos de Investimento juntamente com a assinatura do Boletim de Subscrição, por meio do qual os Cotistas se obrigarão a integralizar as cotas subscritas conforme chamadas realizadas pelo Administrador para proceder à efetiva integralização das Cotas, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento (quando em conjunto com o Compromisso Preliminar, os "Compromissos").

2.20.1. O Administrador poderá convocar Assembleia de Cotistas para deliberar a emissão de novas cotas visando ao aporte de recursos para cobrir eventual necessidade de caixa e pagamento de despesas da Classe, mesmo após cumpridos todas os deveres e obrigações previstos nos Compromissos, respondendo o Cotista inadimplente, pelos prejuízos causados à Classe, aos demais Cotistas, aos Prestadores de Serviços Essenciais, Operador Imobiliário e demais prestadores de serviços da Classe.

2.21. Os Prestadores de Serviços Essenciais e o Operador Imobiliário não se responsabilizam pelas despesas e encargos incorridos pela Classe, não estando de qualquer forma obrigados pelo adiantamento de recursos ou pagamento deles.

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

2.22. Avaliação para Integralização em Ativos Imobiliários: Os laudos de avaliação dos Ativos Imobiliários utilizados para a integralização das Cotas serão elaborados pela Empresa Avaliadora, com no máximo 180 (cento e oitenta) dias de antecedência à sua transferência à Classe.

2.22.1. Competirá à Assembleia Especial da Classe, após prévia aprovação do Comitê de Investimentos, aprovar o valor atribuído ao Ativos Imobiliários conferidos ao patrimônio da Classe, a título de integralização de bens, na forma prevista pela regulamentação aplicável e respeitado o disposto na cláusula 5.7.4 deste Anexo.

2.22.2. O Administrador deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

2.22.3. A avaliação dos Ativos Imobiliários será realizada anualmente para assegurar a aderência do valor patrimonial das Cotas às condições atuais do mercado imobiliário.

2.22.4. Na hipótese de inclusão na Classe de novos ativos imobiliários que não constaram da Lista Inicial, nos termos da Cláusula 5.7.4 deste Anexo, e em conformidade com o art. 2º, §3º, item 2, da Deliberação CPI nº 12/2024, será admitida, em caráter excepcional à regra prevista no item 2.23, a utilização de laudos de avaliação elaborados por empresa contratada pelo Estado de São Paulo por ocasião da submissão desses imóveis à licitação pública, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 — ainda que tais laudos tenham sido emitidos há mais de 180 (cento e oitenta) dias, observado o limite de 01 (um) ano.

2.23.4.1 A integralização das Cotas deverá ocorrer com base no valor constante do laudo utilizado no último certame público que tenha restado deserto, desde que a operação seja realizada no prazo máximo de até 1 (um) ano contado da data de conclusão desse certame, conforme o Parecer Referencial nº 3/2025, da Assistência Geral de Imóveis da Procuradoria Geral do Estado de São Paulo.

2.23.4.2 Tendo em vista o público-alvo da Classe, poderá ser dispensada a elaboração laudo de avaliação para integralização de cotas em ativos imobiliários, desde que o valor atribuído ao ativo seja aprovado em assembleia de cotistas, nos termos do art. 45 da Resolução CVM nº 175, e de todo modo, esteja fundamentado em laudo previamente existente, ainda que emitido há mais de 180 (cento e oitenta) dias, observado o prazo máximo de 1 (um) ano acima.

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

2.23.4.3 Adicionalmente, os laudos de avaliação emitidos há mais de 90 (noventa) dias da data da integralização deverão estar acompanhados de carta de conforto emitida pelo responsável técnico pela elaboração do laudo, atestando a manutenção do valor previamente apurado.

2.23.4.4 Caso o responsável técnico não ateste a manutenção do valor constante do laudo, a integralização ficará condicionada à deliberação em assembleia geral de cotistas, observada a devidamente fundamentação quanto ao valor atribuído ao ativo imobiliário, nos termos do art. 45 da Resolução CVM nº 175.

2.23. O titular de Cotas da Classe:

(i) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe;

(ii) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

(iii) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe, observada a diferenciação do exercício do direito de voto entre os Cotistas, estabelecidos no Regulamento e no Anexo.

2.24. Integralização da Primeira Emissão: A Integralização da Primeira Emissão deverá ser feita conforme os seguintes procedimentos:

2.24.1. As Cotas Super Seniores deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, em até 10 (dez) dias úteis a contar da subscrição do respectivo Boletim de Subscrição.

2.24.2. As Cotas Subordinadas objeto da Primeira Emissão deverão ser integralizadas com os bens imóveis ou os direitos a eles relativos, constantes da Lista Inicial, devendo para tanto ser celebrados, conforme o caso, os Compromissos e os respectivos Boletins de Subscrição, pelos quais o Estado de São Paulo comprometer-se-á a efetivamente transferir os Ativos Imobiliários para o Fundo, mediante as chamadas do Administrador, observados os demais procedimentos de avaliação e aprovação previstos neste Regulamento.

Negociação e Alienação das Cotas

2.25. As Cotas da Classe somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

(i) Quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM, nos termos da regulamentação pública de ofertas; ou

(ii) Quando Cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

2.25.1. Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as Cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos (i) a (ii), desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação.

2.26. Para fins de aplicação das Cotas da Classe, não serão considerados Dias Úteis (i) sábados, domingos e feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) os dias sem expediente na bolsa de valores ou mercado de balcão organizado nos quais as Cotas da Classe sejam negociadas.

2.27. A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação do Cotista de aportar recursos na Classe até a data de integralização informada pelo Administrador, não sanada no prazo previsto na cláusula 4.13.2 abaixo, resultará nas seguintes consequências ao Cotista inadimplente:

(i) substituição do eventual representante indicado pelo Cotista inadimplente para o Comitê de Investimento por outro indicado pela Assembleia Especial de Cotistas;
(ii) configuração do Cotista inadimplente em mora**,** sujeitando-se ainda o Cotista inadimplente ao pagamento do valor devido atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), *pro rata temporis*, e de uma multa não compensatória de 2% (dois por cento) ao mês sobre o débito corrigido; e
(iii) direito de a Classe utilizar as amortizações e/ou a distribuição de dividendos a que o Cotista inadimplente fizer jus para compensar os débitos existentes com o Fundo até o limite de seus débitos.

2.28. As consequências referidas acima serão exercidas pelo Administrador, caso o respectivo descumprimento não seja sanado pelo Cotista inadimplente no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data indicada na chamada para integralização.

Resgate e Amortizações

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

2.29. Previamente à Amortização das Cotas, o Administrador deverá assegurar-se da manutenção da Ordem de Alocação dos Recursos estabelecida neste Anexo.

2.30. Resgate: Não haverá resgate de Cotas, a não ser pela liquidação da Classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.

2.31. Amortização Parcial: A Classe deverá amortizar parcialmente as Cotas, de acordo com a prioridade das Subclasses prevista neste Anexo.

2.31.1. A Amortização Parcial das Cotas implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio amortizado.

2.32. Amortização Total: Após a amortização total das Cotas, tais Cotas serão canceladas. A amortização será linear para determinada Subclasse de Cotas.

2.33. Por ocasião de Amortização de Cotas, os Cotistas beneficiados com a Amortização deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou cópia de documento que comprove o valor de aquisição das Cotas, incluindo, mas não se limitando a notas de corretagem.

2.33.1. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito à tributação, conforme determinar a regra tributária aplicável para cada caso.

2.34. No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o Patrimônio da Classe será partilhado aos Cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.

2.35. O valor de cada amortização será rateado entre todos os Cotistas, obedecida a prioridade de pagamentos das subclasses e a proporção da participação de cada um no total de Cotas emitidas. Os pagamentos das amortizações serão realizados em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da reunião do Comitê de Investimentos que deliberou pela amortização.

2.36. Quando da decisão pela amortização de Cotas, o Administrador deverá primeiramente deduzir as exigibilidades da Classe, tais como custos de administração e demais encargos necessários para o funcionamento da Classe, obrigações e outros valores eventualmente registrados no seu passivo.

2.37. Na hipótese de liquidação da Classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

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

2.39. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

2.39.1. Conforme o caso, o procedimento de liquidação mediante a entrega de ativos será realizado fora do ambiente operacionalizado pela B3.

CAPÍTULO III
DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

3.1. Taxa de Administração e Gestão:

3.1.1. A Taxa de Administração, que já compreende a remuneração do Custodiante pela atividade de custódia, compreenderá:

(i) *Parcelas Subsequentes de Custeio.* O Administrador e Custodiante será remunerado, a título de Parcelas Subsequentes de Custeio, da seguinte:

a. 0,12% (zero vírgula doze por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido, na hipótese de um Patrimônio Líquido de até R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), considerando que a remuneração mensal nunca poderá ser inferior a R$ 15.000,00 (quinze mil reais);

b. 0,10% (zero vírgula dez por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido, na hipótese de um Patrimônio Líquido de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) até R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), considerando que a remuneração mensal nunca poderá ser inferior a R$ 15.000,00 (quinze mil reais) ("Remuneração Mensal Mínima");

c. 0,08% (zero vírgula zero oito por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido, na hipótese de um Patrimônio Líquido acima de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

reais), considerando que a remuneração mensal nunca poderá ser inferior a R$ 15.000,00 (quinze mil reais).

(ii) *Custos de Manutenção.* Às Parcelas Subsequentes de Custeio do Administrador, serão acrescidos os seguintes custos, conforme e se aplicáveis ("Custos de Manutenção"):

a. Para envio de TED – Transferência Eletrônica Disponível, será cobrado da Classe um valor unitário de R$ 9,70 (nove reais e setenta centavos);
b. Será cobrado da Classe um custo mensal de manutenção por conta de R$ 19,70 (dezenove reais e setenta centavos);
c. Será cobrado um custo mensal de manutenção de conta externa de R$ 1.000,00 (mil reais);
d. A partir da emissão de uma terceira subclasse da Classe, será cobrado um adicional mensal de R$ 500,00 (quinhentos reais) por cada subclasse.

3.1.1.1. 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.

3.1.1.2. A Remuneração Mensal Mínima será atualizada 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.

3.1.1.3. A Parcela Subsequentes de Custeio devida ao Administrador deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

3.1.2. A Taxa de Gestão, que já compreende a remuneração do Operador Imobiliário, é composta pelas parcelas abaixo e deverá ser paga diretamente pela Classe. Os pagamentos serão efetuados diretamente ao respectivo Prestador de Serviços Essenciais e ao Operador Imobiliário, da seguinte forma:

(i) *Parcelas Subsequentes de Custeio*: parcelas mensais e sucessivas, no valor de R$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) cada uma, sujeitas a reajuste anual a partir da data de constituição da Classe, de acordo com a variação do Índice de Preços do Consumidor (IPC), divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE , ocorrida nos últimos 12 (doze) meses, ou de outro que venha a substituí-lo na hipótese

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

de sua extinção, na seguinte proporção: (a) 45% (quarenta e cinco por cento) ao Gestor; e (b) 55% (cinquenta e cinco por cento) ao Operador Imobiliário; e

(ii) *Parcelas Variáveis*: parcelas eventuais de valor variável, correspondente a 0,20% (dois décimos por cento) sobre a Receita Líquida, mensalmente auferida pela Classe, na seguinte proporção: (b) 45% (quarenta e cinco por cento) ao Gestor; e (c) 55% (cinquenta e cinco por cento) ao Operador Imobiliário.

a. O pagamento da Parcela Variável será feito mensalmente, observada a Ordem de Alocação de Recursos, após a recomposição da Reserva de Contingência, desde que haja disponibilidade de caixa na Classe.
b. O valor da Parcela Variável que não puder ser pago desde logo ao Gestor e ao Operador Imobiliário, por falta de disponibilidade de caixa da Classe, continuará sendo devido e será pago quando houver novo recebimento de receitas, observados os descontos e a Ordem de Alocação de Recursos.
c. A Classe não poderá contrair empréstimos ou se alavancar de qualquer forma para pagamento da Parcela Variável.
d. O pagamento da Parcela Variável terá prioridade em relação à distribuição de resultados aos Cotistas a título de Amortização de Cotas.
e. O Gestor e o Operador Imobiliário somente passarão a receber qualquer valor a título de Parcela Variável após a absorção integral dos descontos aplicados nos termos do inciso (vi) acima.

3.1.3. A Taxa de Administração e Gestão deve ser provisionada diariamente, em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano, e deve ser paga na periodicidade e modo estabelecidos neste Artigo, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao evento que enseje o pagamento.

3.1.4. O Administrador, o Gestor, bem como o Operador Imobiliário poderão delegar a terceiros, por sua conta e risco, a execução de tarefas específicas, compreendidas em suas respectivas atribuições, observada a legislação vigente e aplicável. No caso de delegação, a remuneração do terceiro delegado poderá ser paga diretamente pela Classe, observados os encargos do Fundo e a legislação vigente, cujos valores serão deduzidos da Taxa de Administração e Gestão. A delegação não exclui a responsabilidade do Administrador, do Gestor ou do Operador Imobiliário, conforme o caso, pela atuação do terceiro a quem foram delegadas as tarefas.

3.1.5. Receita Líquida: Entende-se por Receita Líquida, a Receita Bruta diminuída de: (i) devoluções e vendas canceladas; (ii) descontos concedidos incondicionalmente; (iii) tributos sobre ela

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

incidentes; e (iv) valores decorrentes do ajuste a valor presente das operações vinculadas à receita bruta.

3.1.6. Receita Bruta: Entende-se por Receita Bruta, a receita auferida em regime de caixa, decorrente dos negócios jurídicos celebrados pela Classe, sem nenhum desconto.

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

3.3. Na hipótese de existir acordo de remuneração com base na Taxa de Administração e Gestão, que deve ser paga diretamente pela classe investida a classes investidoras, o valor das correspondentes parcelas das Taxas de Administração devem ser subtraídos e limitados aos valores destinados pela classe investida ao provisionamento ou pagamento das despesas com as referidas taxas.

e. Taxa de Ingresso: Não será cobrada Taxa de Ingresso dos subscritores das Cotas da Primeira Emissão.

3.3.1. Poderá ser cobrada Taxa de Ingresso dos subscritores das Cotas no mercado primário, relativamente às Novas Emissões de Cotas da Classe, mediante deliberação da Assembleia Especial de Cotistas.

3.4. Outras Taxas: Não serão cobradas dos Cotistas quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance ou taxa de saída.

CAPÍTULO IV
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Objetivo

5.1. A Classe tem por objeto principal a aquisição, via compra ou mediante conferência de bens decorrente da integralização de cotas, e posterior alienação, de imóveis, inclusive aqueles pertencentes ao Estado de São Paulo, incluindo os entes da administração pública direta ou indireta

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

("Ativos Imobiliários"), podendo inclusive locar, arrendar ou permutar referidos Ativos Imobiliários, bem como firmar parcerias para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Imobiliários.

5.1.1. Os Ativos Imobiliários iniciais serão conferidos ao patrimônio da Classe a título de integralização de Cotas, conforme definido neste Anexo, e deverão contar com todas as autorizações legislativas necessárias para sua alienação, sem prejuízo da aquisição de novos Ativos Imobiliários além daqueles inicialmente previstos quando da constituição do patrimônio, conforme mencionado no item 5.7 abaixo.

5.1.2. A conferência dos Ativos Imobiliários para o patrimônio do Fundo será precedida de análise documental por parte do Administrador, na qualidade de Prestador de Serviços Essenciais, podendo contar, quando aplicável, com informações e subsídios fornecidos pelo Gestor, com vistas à mitigação de riscos jurídicos, regulatórios, operacionais e reputacionais.

5.2. A conferência dos Ativos Imobiliários para o patrimônio da Classe deverá obedecer aos procedimentos formais e de aprovação previstos neste Anexo e deverá ser precedida de avaliação dos Ativos Imobiliários, indicando a metodologia utilizada, a localização física, a vocação de uso, o estado de conservação das benfeitorias, as informações sobre eventual ocupação de terceiros ou pendências de regularização imobiliária e a existência de passivos ambientais.

5.3. Caso haja algum impedimento momentâneo para a transferência definitiva da propriedade, e desde que previamente aprovado pelo Administrador, a efetiva conferência do domínio dos Ativos Imobiliários ao patrimônio da Classe poderá ser precedida de concessão de direito real de uso, instituída nos termos previstos no artigo 7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, possibilitando à Classe a execução de medidas preparatórias e Serviços Extraordinários, nos termos deste Anexo, necessárias para a regularização dominial e posterior alienação dos Ativos Imobiliários, incluindo a contratação de empresa especializada em administração predial e condominial, a prestação de serviços de vigilância/segurança, manutenção, conservação, reparos, limpeza e locação dos Ativos Imobiliários, que deverão ser arcados pela Classe nos termos deste Regulamento.

5.3.1. A concessão do direito real de uso implica também a transferência da posse do Ativo Imobiliário à Classe, representada pelo Administrador, com a consequente obrigação de zelar por sua guarda e vigilância.

5.3.2. O Administrador não poderá recusar a efetiva conferência do domínio dos Ativos Imobiliários por meio de concessão de direito real de uso sem justo motivo. Considera-se justo motivo, a

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

título exemplificativo, a verificação de irregularidades que não sejam passíveis de solução durante o prazo de duração da Classe ou, ainda, que demandem recursos que extrapolem o valor inicialmente estimado para a composição da Reserva de Contingência.

5.4. Os Ativos Imobiliários da Lista Inicial transferidos ao patrimônio da Classe poderão estar ocupados por terceiros, ainda que sem justo título, gravados com ônus reais ou possuir pendências de regularização imobiliária.

5.5. Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) Não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) Não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(iii) Não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

5.6. A Classe poderá adquirir, ainda, imóveis contíguos ou vizinhos aos imóveis integrantes de seu patrimônio, se tal aquisição for necessária ou útil para viabilizar e/ou promover o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em imóveis do patrimônio da Classe, nos termos deste Anexo.

5.7. A Classe foi constituída com observância às diretrizes constantes do Edital de Pregão Inicial nº 02/2017 e respectivo Termo de Referência ("Edital de Licitação"), elaborado pelo Estado de São Paulo por intermédio da Secretaria de Governo, Secretaria da Fazenda e Companhia Paulista de Parcerias – "CPP". Do Edital de Licitação constou a indicação dos imóveis a serem conferidos pelo Estado de São Paulo para a composição do patrimônio da Classe ("Lista Inicial").

5.7.1. A relação dos imóveis da Lista Inicial foi disponibilizada no seguinte endereço eletrônico: http://www.imoveis.sp.gov.br/home/fundoimobiliario.

5.7.2. Até o momento da celebração do primeiro Compromisso de Investimento, o Estado de São Paulo poderá requerer diretamente ao Administrador a exclusão de quaisquer imóveis da Lista Inicial, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Especial de Cotistas.

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

5.7.3. O requerimento de exclusão deverá enunciar a devida justificativa, fundamentada exclusivamente em critérios de natureza técnico-jurídica que dificultem ou impossibilitem a transferência dos respectivos imóveis ao patrimônio da Classe.

5.7.4. O Estado de São Paulo poderá requerer ao Administrador a inclusão de novos imóveis para serem incorporados ao patrimônio da Classe, além daqueles constantes da Lista Inicial, respeitadas as disposições e autorizações legais vigentes e aplicáveis. Os novos imóveis somente poderão ser transferidos ao patrimônio da Classe após a devida análise e aprovação do laudo de avaliação do respectivo imóvel, pelo Operador Imobiliário, pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Comitê de Investimentos e pela Assembleia Especial de Cotistas.

5.7.5. Os investimentos e desinvestimentos nos Ativos Imobiliários serão realizados diretamente pelo Administrador, nos termos deste Anexo.

Política de investimentos

5.8. O Administrador, o Gestor e o Operador Imobiliário, conforme o caso e nos termos da regulamentação em vigor e deste Anexo, terão autonomia sobre a decisão de venda de quaisquer Ativos Imobiliários, desde que o pagamento do preço seja integralmente em dinheiro, à vista ou em prazo compatível com a duração da Classe, por valor presente não inferior ao da avaliação mais recente.

5.8.1. O valor presente do preço de alienação, observado o critério estipulado no caput, deverá considerar como taxa de desconto, no mínimo, o valor projetado da variação da SELIC para o respectivo período.

5.8.2. Para hipóteses que não atendam a esse requisito, deverá ser obtida a aprovação prévia do Comitê de Investimentos.

5.9. Os recursos da Classe serão aplicados de acordo com a seguinte Política de Investimentos:

5.9.1. Venda: A Classe terá por política básica promover a alienação dos Ativos Imobiliários pelas condições mais vantajosas de preço, prazo e condições de pagamento, atuando, nos termos previstos neste Anexo, de forma proativa na prospecção de potenciais compradores e parceiros, com vistas a obter ganho de capital para posterior distribuição do resultado líquido aos Cotistas, preferencialmente a título de amortização de Cotas.

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

5.9.2. Renda: A Classe também poderá auferir renda dos Ativos Imobiliários por meio da locação, arrendamento ou desenvolvimento de empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Imobiliários, em razão da realização de parcerias.

5.10. Para a consecução de seus objetivos, a Classe poderá, como medida preparatória para a alienação dos Ativos Imobiliários, adquirir imóveis vizinhos, realizar benfeitorias necessárias, úteis e/ou voluptuárias, que propiciem maior valorização dos Ativos Imobiliários, desde que baseados em estudos e projetos elaborados pelo Operador Imobiliário, devidamente aprovados pelo Administrador e pelo Comitê de Investimentos.

5.11. Desde que tenha sido obtida prévia aprovação do Comitê de Investimentos, o Administrador também poderá celebrar instrumentos contemplando outras modalidades de alienação dos Ativos Imobiliários, tais como, mas não se limitando a permuta e/ou parceria em empreendimentos imobiliários.

5.12. A alienação dos Ativos Imobiliários deverá ser precedida de ampla divulgação, a ser promovida pelo Gestor, subsidiado pelo Administrador e pelo Operador Imobiliário, sobre a abertura de prazo para aceitação de propostas de aquisição, a ser publicada na página oficial do Fundo, em prazo mínimo de 15 (quinze) dias e máximo de 30 (trinta) dias, podendo ser prorrogado pelo Administrador. Além da publicação na página oficial do Fundo, a divulgação também será feita por meio do Diário Oficial do Estado de São Paulo ou de jornal de grande circulação, sendo que, em qualquer dos casos, os custos de publicação serão integralmente arcados pelo Fundo e/ou pela respectiva Classe.

5.13. Aplicações Financeiras: Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos, assim como a manutenção da Reserva de Contingência, previstos no Regulamento e no Anexo, a Classe poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários ("Disponibilidades"), nos termos deste Anexo, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe e do Fundo ("Aplicações Financeiras", e em conjunto com Ativos Imobiliários apenas "Ativos").

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

5.14. Caso a Classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em Aplicações Financeiras, o Administrador poderá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou contratar, por conta e ordem da Classe, serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

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

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

5.17. Não é permitida a aplicação de parcela superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido em valores mobiliários.

CAPÍTULO VI
POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

6.1. Patrimônio Líquido: Os rendimentos percebidos pela Classe serão incorporados ao seu patrimônio líquido, incluindo a soma dos rendimentos decorrentes da exploração dos Ativos Imobiliários, das Aplicações Financeiras, e da Reserva de Contingência, deduzidas eventuais exigibilidades.

6.2. Resultado da Classe: Entende-se por resultado da Classe o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Imobiliários, incluindo o valor recebido pela locação, arrendamento, quaisquer receitas ou alienação dos Ativos Imobiliários; (ii) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, e as demais despesas previstas neste Anexo e no Regulamento para a manutenção da Classe e/ou do Fundo, se aplicável.

6.3. Montante Mínimo de Distribuição: A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Especial, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

6.4. Antecipação de Amortização e/ou Rendimentos do Semestre: As distribuições aqui previstas terão periodicidade mensal e serão distribuídas aos Cotistas, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição",

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

respectivamente), a título de antecipação de amortização ou de rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação, conforme deliberação tomada pela Assembleia Especial de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelos Prestadores de Serviços Essenciais e aprovada pelo Comitê de Investimentos.

6.5. Reserva de Contingência: Para: (i) arcar com eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários; e (ii) para o pagamento dos encargos e despesas do Fundo e/ou da Classe, o Administrador, por orientação do Gestor, deverá constituir uma reserva monetária.

6.5.1. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários.

6.5.2. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras, e os rendimentos decorrentes desta aplicação integrarão a Reserva de Contingência.

6.5.3. O valor da Reserva de Contingência deverá corresponder a, no mínimo, o maior valor entre: (i) 0,5% (cinco décimos por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; ou (ii) o montante estimado pelo Administrador para suportar os encargos da Classe e/ou do Fundo nos 12 (doze) meses imediatamente subsequentes, assim como o valor suficiente para honrar as 4 (quatro) próximas parcelas de remuneração e amortização devidas para quaisquer Subclasses, exceto a Subclasse Subordinada, nos termos deste Anexo.

6.5.4. A necessidade de recomposição da Reserva de Contingência será avaliada mensalmente pelo Gestor e levará em conta o histórico e o prognóstico de despesas para o período subsequente de 12 (doze) meses. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do resultado apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

6.5.5. O Gestor será a instituição responsável por verificar, validar e monitorar o atendimento à Reserva de Contingência, devendo comunicar ao Administrador qualquer apontamento.

6.6. Farão jus aos rendimentos acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) último Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas, sempre observada a prioridade de distribuição prevista neste Anexo, se for o caso, para cada Subclasse de Cotas.

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

6.7. Ordem de Alocações dos Recursos: Os recursos advindos da alienação dos Ativos Imobiliários, assim como as Disponibilidades, deverão ser utilizados para os eventos a seguir relacionados, nessa ordem:

(i) Realização do pagamento das despesas e encargos da Classe e do Fundo conforme previsto neste Regulamento e na regulamentação aplicável, excluída a Parcela Variável;
(ii) Recomposição da Reserva de Contingência;
(iii) Pagamento da Parcela Variável; e
(iv) Amortização das Cotas ou distribuição de rendimentos, segundo as disposições aplicáveis, e de acordo com a ordem de prioridade das classes de Cotas, estabelecidas neste Anexo.

CAPÍTULO VII
DOS FATORES DE RISCOS

7.1. O objetivo e a Política de Investimento da Classe não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento na Classe.

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

7.3. As aplicações realizadas na Classe não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Gestor, do Operador Imobiliário que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira da Classe.

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

Riscos Macroeconômicos

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

7.5. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos: O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. As atividades da Classe, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (i) taxas de câmbio; (ii) inflação; (iii) taxas de juros; (iv) política fiscal; e (v) outros eventos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que possam afetar o Brasil e/ou os mercados internacionais.

7.6. Riscos Relativos a Política Governamental: A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações, entre outras medidas, (a) nas taxas de juros, (b) desvalorização da moeda, (c) controle de câmbio, (d) aumento das tarifas públicas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe. Ademais, as políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Inobstante, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o mercado de capitais. A inflação e as medidas governamentais para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil e ter efeitos adversos sobre a economia brasileira, sobre o mercado de capitais brasileiro e os Cotistas da Classe.

7.7. Risco Político: Considerando que o patrimônio da Classe é composto pelos Ativos Imobiliários de propriedade do Estado de São Paulo, conferidos ao seu patrimônio a título de integralização de cotas, e considerando, ainda, que os principais Cotistas que aplicarão seus recursos na Classe serão entidades públicas, questões políticas, tais como a troca de governo decorrente de corrida eleitoral no Estado de São Paulo, poderão impactar em questões essenciais relativas aos

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

investimentos da Classe, como por exemplo, implicar em liquidação antecipada da Classe ou cessão de eventuais integralizações adicionais, previstas no Anexo. Adicionalmente, há a possibilidade de modificações significativas na política regulatória econômica, decorrentes ou não da troca de governo, impactarem direta ou indiretamente nos investimentos da Classe. O grau de exposição às variações políticas em que a Classe se encontra, e as incertezas de mudanças por parte do Poder Público poderão contribuir para a insegurança econômica do investimento e aumentar a volatilidade do valor negociado das Cotas da Classe.

7.8. Flutuação das Aplicações Financeiras e dos Ativos Imobiliários: valor dos Ativos que integram a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor dos Ativos, o patrimônio da Classe pode ser afetado. A queda nos preços dos Ativos integrantes da carteira da Classe pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

7.9. Riscos Relativos à Rentabilidade da Classe: O investimento em cotas de uma classe de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pela Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração e alienação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe.

Os Cotistas da Classe farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pela Classe, dos valores pagos pelos locatários, arrendatários, etc. dos Ativos Imobiliários, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos referidos ativos e/ou rentabilidade dos ativos de renda de fixa.

Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pela Classe poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

7.10. Risco de desempenho passado: Ao analisar quaisquer informações fornecidas em Prospecto Preliminar e/ou em qualquer material de divulgação da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e o Gestor tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Riscos Relativos ao Setor Imobiliário

7.11. Riscos associados à incorporação imobiliária, construção e venda de Ativos Imobiliários: Os Ativos Imobiliários estão sujeitos aos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e outros problemas trabalhistas e regulamentos ambientais e de zoneamento. As atividades de incorporação são também especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

a. a conjuntura macroeconômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento das taxas de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;

b. as empresas podem ser impedidas de corrigir monetariamente seus futuros contratos de acordo com os índices de inflação, conforme atualmente permitido, o que pode tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;

c. o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o empreendimento imobiliário se torne menos lucrativo do que o esperado;

d. na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, uma vez que tal evento poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor;

e. as empresas podem ser afetadas pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de unidades em certa região; (vi) as empresas correm o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade de suas propriedades e das áreas onde estão localizadas;

f. oportunidades de incorporação podem ser restringidas pela legislação ou regulamentação Federal, Estadual ou Municipal;

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

g. a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas, ou a rescisão dos contratos de venda; e

h. escassez de terrenos com preços que justifiquem os retornos esperados pela Classe.

A materialização dos riscos acima descritos pode afetar negativamente a capacidade de exploração dos Ativos Imobiliários, e o cumprimento da obrigação de conclusão e entrega dos negócios relativos aos Ativos Imobiliários, resultando no atraso de pagamento ou inadimplência dos créditos relacionados aos Ativos Imobiliários, afetando negativamente o valor dos Ativos Imobiliários e a rentabilidade e o valor das Cotas da Classe.

7.12. Risco de permuta em caso de incorporação imobiliária (não entrega das unidades): Tendo em vista que a política de investimentos da Classe permite à Classe constituir parcerias para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sobre os Ativos Imobiliários, e que, dependendo da forma de estruturação dessa parceria, a Classe e o incorporador imobiliário poderão ajustar que o pagamento do preço de aquisição do Ativo Imobiliário (terreno) à Classe será realizado por meio de permuta, na qual o incorporador transferirá ao patrimônio da Classe determinadas unidades autônomas da futura edificação, é possível que, em caso de não finalização das obras do empreendimento imobiliário pelo incorporador, as unidades prometidas possam não ser transferidas ao patrimônio da Classe. Este cenário de inadimplência poderá acarretar prejuízos diretos ao patrimônio da Classe, rentabilidade e valor de negociação das Cotas da Classe.

7.13. Riscos relativos à integralização dos Ativos Imobiliários na Classe: Os Ativos Imobiliários que comporão o Patrimônio da Classe poderão encontrar-se atrelados a ônus, gravames e/ou pendências de regularização dominial de qualquer natureza. Deste modo, tais ônus, gravames e/ou pendências, caso não regularizados anteriormente à alienação dos Ativos Imobiliários na Classe, poderão provocar dificuldades ou, até mesmo, impossibilitar a realização de transações envolvendo esses Ativos Imobiliários e, portanto, causar prejuízos à Classe e aos seus Cotistas.

7.14. Riscos relativos às autorizações legais para integralização dos Ativos Imobiliários: Apesar da declaração de garantia apresentada pelo Estado de São Paulo, na Licitação, quanto às autorizações legislativas necessárias para alienação, Lei 16.338/2016, bem como a realização de negócios imobiliários com os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio da Classe, podem ocorrer processos administrativos e/ou judiciais tais como, mas não se limitando à: anulação ou nulidade do(s) negócio(s) jurídico(s) e revogação de lei.

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

7.15. Riscos relativos à exclusão dos Ativos Imobiliários na Lista Inicial**:** Os Ativos Imobiliários que compõem a Lista Inicial, selecionados pelo Estado de São Paulo nos termos da Licitação e legislação aplicável, podem, no decorrer da vigência da Classe, não ser integralizados ao seu patrimônio, por decisão unilateral do Estado de São Paulo, desde que por motivo justificado, em razão de dificuldades de natureza técnico- jurídica. A exclusão dos Ativos Imobiliários não poderá implicar na alegação de desequilíbrio econômico e financeiro da Classe.

7.16. Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel: Apesar de os termos e condições dos contratos de locação, que eventualmente venham a ser celebrados pela Classe, serem objeto de livre acordo entre a Classe e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade dos termos e condições de tais contratos, incluindo aspectos como: (i) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato. Embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (ii) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estaria sujeito às condições previstas na Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais especificas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza do contrato, poderá afetar negativamente o valor das Cotas da Classe. No caso de rescisão dos contratos de locação ou revisão do valor dos aluguéis, os rendimentos que são distribuídos aos Cotistas da Classe poderão ser total ou parcialmente comprometidos.

7.17. Risco de Vacância**:** A Classe poderá não ter sucesso na prospecção de compradores, locatários, arrendatários, permutantes e/ou parceiros dos Ativos Imobiliários, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de eventuais taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários, arrendatários, permutantes ou parceiros dos Ativos Imobiliários) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

7.18. Risco da Administração dos Ativos Imobiliários por Terceiros: Considerando que a exploração dos Ativos Imobiliários por locação, arrendamento, permutas e/ou parcerias poderá ser realizada por empresas especializadas sem interferência direta do Administrador, do Gestor ou do

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

Operador Imobiliário, tal fato poderá representar um fator de limitação à Classe para implementar as políticas de administração dos Ativos Imobiliários que considere adequadas.

7.19. Risco de Sinistro dos Ativos Imobiliários: Os Ativos Imobiliários só serão segurados se houver aprovação do Comitê de Investimentos, de modo que, em caso de sinistro, o Ativo Imobiliário envolvido pode não estar segurado, acarretando perdas à Classe. Adicionalmente, caso segurado o Ativo Imobiliário, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Poderá ocorrer também a negativa de cobertura securitária caso seja verificada alguma excludente de cobertura, por fato alheio ao controle do Administrador e de outros prestadores de serviços da Classe e/ou do Fundo. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar os danos sofridos, deverá ser convocada Assembleia de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer um dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Também é possível que seja negada cobertura securitária a determinados Ativos Imobiliários, a critério da companhia seguradora, dependendo das características de determinados Ativos Imobiliários.

7.20. Risco de Desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Ativos Imobiliários, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Além da perda da propriedade dos Ativos Imobiliários, o valor a ser pago pela autoridade expropriante poderá não ser justo e/ou equivalente ao valor de mercado, ou ainda pode não cobrir os valores despendidos pela Classe no Ativo Imobiliário até então, a título de reforma, manutenção e reparos, por exemplo. Assim sendo, a eventual decretação de utilidade e interesse público de Ativos Imobiliários que compõem a carteira da Classe poderá afetar o patrimônio, rentabilidade e valor de negociação das Cotas, podendo também implicar em perda de oportunidade de realização de transação mais lucrativa e vantajosa para a Classe.

7.21. Risco de Tombamento: Há a possibilidade de os Ativos Imobiliários, ou de área ao seu entorno, sofrerem processo de tombamento por serem considerados de utilidade e interesse

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

públicos. Os Ativos Imobiliários tombados poderão ter menos liquidez e deverão sofrer maiores dificuldades para serem alienados em decorrência das restrições impostas pela política de tombamento. Assim sendo, a eventual decretação de utilidade e interesse público de Ativos Imobiliários que compõem a carteira da Classe poderá afetar o patrimônio, rentabilidade e valor de negociação das Cotas da Classe, podendo também implicar em perda de oportunidade de realização de transação mais lucrativa e vantajosa para a Classe. Outras restrições também podem ser aplicadas de forma unilateral pelo Poder Público, como incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural e/ou ambiental, o que poderá restringir a utilização a ser dada e dificultar a alienação destes Ativos Imobiliários no mercado, implicando diretamente na diminuição da liquidez do ativo, rendimento da Classe e valor de negociação das Cotas da Classe.

7.22. Risco de Despesas Extraordinárias: A Classe, na qualidade de proprietária dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas da Classe. A Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), ações possessórias, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, ou ocupantes dos Ativos Imobiliários tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Ativos Imobiliários.

7.23. Riscos Ambientais: Por ter como objetivo o investimento em Ativos Imobiliários prontos ou em construção, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente, além de custos de reparação do dano ambiental) para a Classe, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade da Classe.

Assim, ainda que os Ativos Imobiliários que irão compor a carteira da Classe venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim a perda de substância econômica de Ativos Imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes problemas. Ainda, as operações dos eventuais locatários dos Ativos Imobiliários poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos Ativos Imobiliários perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou a Classe, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais,

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

7.24. Risco de Auditoria Jurídica com Escopo Restrito: Será realizado processo de auditoria jurídica por escritório de advocacia contratado pela Classe em relação aos Ativos Imobiliários que serão conferidos ao patrimônio da Classe, a título de integralização de Cotas. Entretanto, considerando que este processo se restringirá à verificação da regularização dominial dos Ativos Imobiliários, tal análise poderá não ser suficiente para verificar a existência de eventuais ônus, gravames, restrições, débitos e demais irregularidades sobre os Ativos Imobiliários, não sendo suficiente para precaver, proteger ou compensar a Classe por eventuais contingências que surjam após a efetiva transferência dos Ativos Imobiliários ao patrimônio da Classe. Esse fato poderá impactar negativamente a exploração ou alienação dos Ativos Imobiliários, afetando, assim, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas.

Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem vir a recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, dificultando ou impedindo a realização de transações imobiliárias com os Ativos Imobiliários.

7.25. Risco de existência de dívidas *propter rem* anteriores à transferência dos Ativos Imobiliários ao patrimônio público: Considerando que o objetivo da Classe é o investimento nos Ativos Imobiliários de propriedade do Estado de São Paulo ou de outras entidades de sua administração direta ou indireta, poderão recair sobre os Ativos Imobiliários conferidos ao patrimônio da Classe obrigações e dívidas de caráter *propter rem*, que tenham sido constituídas anteriormente à transferência dos imóveis ao patrimônio público. Nesta hipótese, tais obrigações/dívidas em razão de seu caráter *propter rem*, poderão passar a ser de responsabilidade da Classe após a conferência dos Ativos Imobiliários ao seu patrimônio, podendo acarretar em (a) ônus à Classe, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários; (b) eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos Imobiliários pela Classe; ou (c) discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Ativos Imobiliários pela Classe, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas hipóteses podem afetar os resultados auferidos pela Classe e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. A existência de obrigações/dívidas de caráter *propter rem* também poderá implicar em desembolso financeiro por parte da Classe para saldar as dívidas e/ou abatimento do valor de venda dos Ativos Imobiliários, na hipótese de sua alienação.

7.26. Risco de ocupação dos Ativos Imobiliários: A política de investimentos da Classe não restringe a possibilidade de conferência ao patrimônio da Classe de Ativos Imobiliários que estejam

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

ocupados por terceiros (por exemplo, locatários, arrendatários ou mesmo ocupantes sem justo título ou boa-fé). Essa hipótese poderá impactar negativamente o procedimento de alienação desses Ativos Imobiliários, em razão de eventuais direitos conferidos aos ocupantes destes Ativos Imobiliários, dependendo das circunstâncias de cada caso, tais como, direito de preferência do locatário na aquisição do Ativo Imobiliário, e a necessidade de observância do prazo locatício pelo futuro adquirente do Ativo Imobiliário. Nos contratos que transfiram a posse dos Ativos Imobiliários a terceiros também poderão estar previstos o pagamento de indenização aos ocupantes dos Ativos Imobiliários, em caso de alienação destes ativos e rescisão antecipada dos contratos a eles vinculados. Também é possível que a Classe incorra em despesas para a propositura de ações judiciais visando à reintegração na posse dos Ativos Imobiliários previamente à sua alienação. Estas hipóteses podem tornar o processo de venda dos Ativos Imobiliários mais moroso e difícil, tornando os ativos da carteira da Classe menos líquidos, influenciando diretamente a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas.

7.27. Risco de invasão e/ou turbação da posse: Tendo em vista o contexto habitacional do Brasil, sobretudo no Estado de São Paulo, e a existência de determinados movimentos e assentamentos, há a possibilidade de os Ativos Imobiliários conferidos ao patrimônio da Classe a título de integralização de Cotas sofrerem invasão de terceiros. As ações cabíveis para reintegração da posse dos Ativos Imobiliários, além de dependerem de trâmites judiciários passíveis de morosidade, poderão implicar em custos adicionais à Classe, além de possível desvalorização dos Ativos Imobiliários invadidos e maior dificuldade de aliená-los a terceiros no mercado. Os custos para reaver a posse dos Ativos Imobiliários invadidos poderão impactar diretamente a rentabilidade da Classe e no valor de negociação das Cotas. Ainda, nestas hipóteses, a Classe, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários invadidos, poderá enfrentar dificuldades em realizar a manutenção necessária destes Ativos, dificultando sua alienação e impactando, consequentemente, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação de suas Cotas.

7.28. Riscos Relativos à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior: Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de Ativos Imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que podem afetar negativamente os Ativos Imobiliários e gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

Riscos Relativos à Liquidez

7.29. Risco de Liquidez Relativo às Aplicações Financeiras: Diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, a Classe

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

estará sujeita a riscos de liquidez das Aplicações Financeiras, situação em que a Classe poderá não estar apto a efetuar o pagamento de suas despesas e encargos.

7.30. Riscos de Liquidez e Desvalorização dos Ativos Imobiliários: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais os Prestadores de Serviços Essenciais e/ou o Operador Imobiliário não têm controle e tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o valor dos Ativos Imobiliários e de seus frutos, impactando negativamente o valor das Cotas da Classe. O valor dos Ativos Imobiliários e a capacidade da Classe de realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros Ativos Imobiliários com características semelhantes aos Ativos Imobiliários que vierem a ser adquiridos pela Classe, à redução da oferta de financiamento imobiliário no mercado brasileiro e à redução do interesse de potenciais adquirentes e/ou potenciais ocupantes dos Ativos Imobiliários de propriedade da Classe. Além disso, fatores como: (i) mudança de zoneamento ou regulatórias que impactem diretamente o local dos Ativos Imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos Ativos Imobiliários, limitando sua valorização ou potencial de revenda, (ii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os Ativos Imobiliários se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iii) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Ativos Imobiliários e (iv) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, também poderão implicar na desvalorização dos Ativos Imobiliários, impactando na distribuição de resultados da Classe aos Cotistas.

7.31. Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos da Classe em caso de liquidação: No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, mediante a entrega dos próprios Ativos Imobiliários aos Cotistas. Nos termos descritos no Anexo, os Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

7.32. Liquidez para Negociação das Cotas em Mercado Secundário: O mercado secundário existente no Brasil para negociação de Cotas de classes de fundos de investimento imobiliário apresenta historicamente baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação caso esses assim o decidam. A baixa liquidez do investimento nas Cotas pode implicar impossibilidade de venda das Cotas ou venda a preço inferior ao seu valor patrimonial, causando prejuízo aos Cotistas.

Outros Riscos

7.33. Risco decorrente de alterações da Classe: O Regulamento e o Anexo, conforme aplicável, poderão ser alterados sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação da Classe e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

7.34. Restrições ao Resgate de Cotas: A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, razão pela qual o pagamento integral de suas Cotas somente ocorrerá em virtude de sua liquidação deliberada pela Assembleia de Cotistas nos termos do seu Anexo. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos da Classe, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário, incorrendo os Cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez para negociação das cotas em mercado secundário antes descrito.

7.35. Risco Decorrente da Precificação dos Ativos: Os ativos integrantes da carteira da Classe serão avaliados de acordo com critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável. Referidos critérios poderão causar variações nos valores dos Ativos Imobiliários, integrantes da carteira da Classe, resultando em aumento ou redução do valor das Cotas.

7.36. Risco Relativo à Concentração de Participação ou de Propriedade de Cotas da Classe: Conforme dispõe o Anexo, não há como assegurar que um determinado Cotista ou pessoas a ele ligadas não venham a deter, direta ou indiretamente, número de Cotas de forma majoritária. Na hipótese de um único Cotista vir a adquirir parcela substancial das Cotas da Classe, tal Cotista passará a deter parcela relevante dos votos, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. A concentração de propriedade de Cotas da Classe poderá impactar, ainda, a tributação dos rendimentos a serem auferidos pelos Cotistas, conforme descrito no fator de risco “Riscos Tributários”.

7.37. Riscos Tributários: Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que as condições estabelecidas pela legislação tributária vigente sejam atendidas. O não atendimento aos requisitos acima implica na perda do benefício fiscal relativo ao recebimento de rendimentos pelos Cotistas

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

pessoas físicas da Classe, sendo que a verificação de não atendimento dos requisitos que forem aplicáveis à Classe, e não à (aos) cotista(s) específico(s), assim como qualquer alteração no tratamento tributário do Classe, ensejará a publicação de fato relevante pelo Administrador nos termos da Regulação.

Caso a Classe aplique recursos, ou receba subscrição de investidor, em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoas ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Os Prestadores de Serviço não são responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados neste Fator de Risco, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe, a seus Cotistas e/ou aos investimentos na Classe.

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

7.39. Risco de não Existência de Garantias de Riscos: A realização de investimentos na Classe expõe o investidor aos riscos a que a Classe está sujeita, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução da política de investimentos da Classe, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratórias, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários, Aplicações Financeiras alterações na política econômica, decisões judiciais etc. A Classe não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos.

7.40. Riscos Relativos à Diluição em Decorrência da Emissão de Novas Cotas: A Classe pode emitir e distribuir novas Cotas a qualquer tempo durante sua duração. A emissão de novas Cotas poderá implicar na redução da representatividade percentual das Cotas em relação à totalidade das cotas em circulação, caso o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência na aquisição das novas Cotas ofertadas, o que poderá acarretar na diluição de sua participação no capital da Classe. Assim, na hipótese de emissão de novas Cotas pela Classe, haverá

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

risco de modificação de relação de poderes especificamente para as matérias objeto de deliberação em Assembleia de Cotistas.

7.41. Risco de pulverização e/ou de inexistência de quórum necessário para deliberações a serem tomadas pela Assembleia de Cotistas: Determinadas matérias objeto de deliberação em Assembleia de Cotistas somente poderão ser tomadas mediante aprovação de maioria qualificada dos Cotistas. Caso o número de Cotistas seja elevado, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais Assembleias Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada da Classe.

7.42. Risco relativo ao estudo de viabilidade dos Ativos Imobiliários: O Gestor será responsável pela elaboração de Estudos de Viabilidade para cada um dos Ativos Imobiliários. Referidos estudos de viabilidade envolvem a assunção de premissas e projeções cuja ocorrência depende de eventos futuros alheios ao controle do Gestor. Na hipótese de referidas premissas e projeções não virem a se verificar no futuro, a rentabilidade da Classe e/ou dos Ativos Imobiliários poderá ser substancialmente diferente daquela estimada nos estudos de viabilidade. Adicionalmente, o fato de tais Estudos de Viabilidade não serem elaborados ou contarem com a supervisão de terceiros independentes pode ensejar situação de conflito entre os interesses da Classe e os interesses do Gestor que não poderá ser responsabilizado caso a rentabilidade da Classe e/ou dos Ativos Imobiliários sejam inferiores àquelas estimadas nos estudos de viabilidade.

7.43. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

7.44. Risco Perdas Patrimoniais. A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas, inclusive perdas em montante superior ao capital subscrito pelo Cotista, sujeitando, em consequência, o aporte adicional de recursos para cobrir eventual patrimônio líquido negativo da Classe.

7.45. Riscos Operacionais: As atividades do Fundo, bem como de seus Prestadores de Serviços Essenciais, estão sujeitas a riscos operacionais, incluindo, mas não se limitando, a falhas humanas, erros de processamento, falhas em sistemas, controles internos inadequados e eventos externos que possam impactar a execução de suas atividades. Tais eventos podem resultar em

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

perdas para o Fundo e seus Cotistas, sendo inerentes à natureza das operações realizadas, não obstante a adoção de procedimentos e controles destinados à sua mitigação.

7.46. Outros Riscos: A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador ou do Gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos integrantes da carteira, alteração na política monetária, inclusive, mas não limitada a, criação de novas restrições legais ou regulatórias que possam afetar adversamente a Classe, e alteração da política fiscal aplicável à Classe, os quais poderão causar prejuízos às Classes e aos Cotistas.

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

CAPÍTULO VIII
DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

8.1. Cada Prestador de Serviços Essenciais, conforme suas atribuições e no limite de suas competências de gestão nos termos deste Anexo e da regulamentação aplicável, adota política de exercício de direito de voto (cada individualmente referida como "Política de Voto") em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.

8.2. Tal Política de Voto orienta as decisões do respectivo Prestador de Serviços Essenciais em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários detidos pela Classe, se aplicável, que confiram aos seus titulares o direito de voto.

8.2.1. A versão integral da Política de Voto do Administrador encontra-se disposta nos seguintes endereços:

(i) Política de Voto do Administrador: https://vortx.com.br/investidor/fundos-investimento; e
(ii) Política de Voto do Gestor: https://veritascapital.com.br/pt/download/politica-de-voto/

CAPÍTULO IX

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

9.1. Sem prejuízo das matérias cuja competência foi atribuída à Assembleia pela regulamentação aplicável, é da competência privativa da Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras da Classe apresentadas pelo Administrador;

(ii) a alteração deste Anexo, ressalvado o disposto no art. 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;

(iii) A autorização ou rejeição para a emissão de novas Cotas da Classe;

(iv) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial), transformação da Classe, na forma prevista neste Anexo;

(v) A dissolução e liquidação da Classe não previstas no Anexo;

(vi) A dissolução e liquidação da Classe exclusivamente com relação aos procedimentos previstos no Anexo;

(vii) A indicação do valor da nova remuneração do Administrador, do Gestor e do Operador Imobiliário, devida em caso de alteração do prazo de duração da Classe, nos termos do Anexo, que não poderá ser superior à Parcela Subsequente de Custeio, preservada, em todo caso, a Parcela Variável incidente sobre a Receita Líquida proporcionada por negócios jurídicos já celebrados pela Classe, em caráter definitivo;

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

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

(x) A eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, fixação de suas remunerações, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades;

(xi) a alteração do prazo de duração da Classe;

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

(xii) A deliberação sobre as situações que configurem potencial Conflitos de Interesses;

(xiii) Deliberar sobre a aprovação ou substituição dos membros do Comitê de Investimentos indicados pelos Cotistas e fixar sua remuneração;

(xiv) Deliberar sobre a alteração da remuneração do Administrador e do Gestor quando cabível, nos termos deste Anexo ou da legislação vigente e aplicável;

(xv) Deliberar sobre a conversão das Cotas da Classe, de Cotas da Subclasse Subordinada para cotas de quaisquer outras subclasses;

(xvi) Deliberar sobre a alteração da remuneração do Operador Imobiliário, quando cabível, nos termos deste Anexo ou da legislação vigente e aplicável; e

(xvii) Deliberar sobre a redução da Remuneração Referência 1 e/ou da Remuneração Referência 2, conforme previstas neste Anexo.

9.2. Consulta Formal: Será admitida que as deliberações da Assembleia Especial de Cotistas sejam adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas.

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

9.3. Somente poderão votar na Assembleia Especial de Cotistas os Cotistas que estejam adimplentes e inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Especial de Cotistas, seus representantes legais, devidamente constituídos nos termos de seus respectivos documentos societários, ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.4. Direitos Políticos das Subclasses: Nos termos da regulamentação aplicável, a Classe estabelece diferentes limites de exercício do direito de voto entre os Cotistas, de forma que:

(i) os Cotistas detentores das Cotas de Subclasse Super Sêniores e Sêniores terão direito a voto nas Assembleias Especiais de Cotistas que tratarem apenas dos incisos I, IV, VI e XVII do Artigo 9.1. acima, sendo que em relação ao inciso XVII apenas terá direito ao voto os Cotistas detentores das Cotas da Subclasse impactada pela alteração; e

(i) os Cotistas detentores das Cotas de Subclasse Subordinada terão direito a voto nas Assembleias Especiais de Cotistas que tratem de qualquer tema.

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

9.4.1. Respeitada a diferenciação do direito de voto mencionado acima, nas deliberações das Assembleias Especiais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a 1 (um) voto.

9.4.2. Quórum: As Deliberações da Assembleia de Cotistas ou Consulta Formal serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes com direito a voto, observado o disposto no Artigo 9.4 acerca dos Direitos Políticos das Subclasses, não se computando os votos em branco, sendo que, as matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VI, VII, XI, XII e XVI do Artigo 9.1. acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes com direito a voto, observado o disposto no Artigo 9.4 acerca dos Direitos Políticos das Subclasses, e que representem:

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

(b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

9.5. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, enviada diretamente ao Administrador.

9.6. O presidente e secretário da Assembleia Especial de Cotistas deverão ser indicados pelo Cotista detentor das Cotas de Subclasse Subordinada.

CAPÍTULO X
CONFLITO DE INTERESSES

10.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe de Cotas e o Administrador, o Gestor, o Operador Imobiliário ou qualquer outro prestador de serviços da Classe dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Especial de Cotistas.

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

(i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Operador Imobiliário, de qualquer outro prestador de serviços da Classe, membros do Comitê de

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

Investimentos ou de Pessoas Ligadas;

(ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe de Cotas tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Operador Imobiliário, qualquer outro prestador de serviços da Classe, membros do Comitê de Investimentos ou Pessoas Ligadas;

(iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do Operador Imobiliário ou de membros do Comitê de Investimentos, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(iv) a contratação, pela Classe, de Pessoas Ligadas ao Administrador, ao Gestor, ao Operador Imobiliário ou a membros do Comitê de Investimentos para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe de Cotas; e

(v) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Operador Imobiliário, ou qualquer outro prestador de serviços da Classe, membros do Comitê de Investimentos ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

10.3. O Administrador, o Gestor e o Operador Imobiliário deverão transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, sendo vedado ao Gestor o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou, no caso do consultor, sugestão de investimento.

CAPÍTULO XI
REPRESENTANTES DOS COTISTAS

11.1. A Assembleia Especial de Cotistas poderá, a qualquer momento, nomear até 3 (três) representantes, para exercer as funções de fiscalização dos Ativos Imobiliários ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

11.1.1. A Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre a nomeação dos Representantes De Cotistas, deverá fixar-lhes mandatos que não poderão ser inferiores a 1 (um) ano, podendo

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

prever, inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação ou até o prazo de duração da Classe.

11.1.2. Os Representantes dos Cotistas terão as competências, atribuições, prerrogativas, deveres, impedimentos e limitações previstos na Resolução CVM 175 e desempenharão suas funções sem prejuízo do funcionamento simultâneo do Comitê de Investimentos.

CAPÍTULO XII
COMITÊ DE INVESTIMENTOS

12.1. A Classe terá um Comitê de Investimentos composto por 3 (três) ou 5 (cinco) membros, conforme o que restar deliberado na Assembleia Especial de Cotistas convocada, nos termos deste Anexo.

12.1.1. A composição deverá observar que 1 (um) membro deverá ser indicado pelo Administrador em conjunto com o Gestor e o Operador Imobiliário, e os demais membros deverão ser indicados pelos Cotistas, observado o disposto abaixo.

12.1.2. Enquanto o Estado de São Paulo, por intermédio de sua administração direta ou indireta, for titular de pelo menos 20% (vinte por cento) das Cotas, terá assegurado o direito de indicar pelo menos 1 (um) membro do Comitê de Investimentos.

12.2. Previamente à primeira integralização das Cotas Subordinadas, o Administrador deverá convocar Assembleia Especial de Cotistas para que seja deliberado:

(i) a instalação do Comitê de Investimentos;
(ii) a quantidade de membros do Comitê de Investimentos;
(iii) a eleição dos membros do Comitê de Investimentos; e
(iv) a nomeação, dentre os membros eleitos, de um 1 (um) coordenador, que será responsável pela coordenação dos atos indispensáveis ao funcionamento do Comitê de Investimentos (“Coordenador”).

12.3. Os membros do Comitê de Investimentos deverão ser pessoas físicas, residentes e domiciliados no Brasil, com reputação ilibada e profundo conhecimento do mercado imobiliário podendo ser vinculados aos Cotistas e/ou à Prestador de Serviços Essenciais.

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

12.3.1. A comprovação da qualificação técnica dos membros do Comitê de Investimentos dar-se-á com o cumprimento dos seguintes requisitos:

(i) possuir graduação em curso superior, em instituição reconhecida oficialmente no país ou no exterior;
(ii) Possuir disponibilidade e compatibilidade para participação das reuniões do Comitê de Investimentos;
(iii) Assinar termo de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos dos incisos anteriores; e
(iv) Assinar termo de confidencialidade e termo obrigando-se a declarar eventual situação de conflito de interesses sempre que esta venha a ocorrer, hipótese em que se abster-se-á não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria.

12.4. O mandato dos membros do Comitê de Investimentos será equivalente ao prazo de duração da Classe.

12.5. Os membros do Comitê de Investimentos poderão renunciar a seu cargo mediante comunicação por escrito endereçada ao Administrador e ao Gestor e aos demais membros do Comitê de Investimentos com 30 (trinta) dias de antecedência. A indicação ou eleição de novo membro do Comitê de Investimentos observará os procedimentos descritos neste Capítulo.

12.6. Os membros do Comitê de Investimentos indicados pelo Administrador, em conjunto com o Gestor e o Operador Imobiliário podem ser substituídos por estes a qualquer tempo. Os membros do Comitê de Investimentos indicados pelos Cotistas somente poderão ser substituídos mediante deliberação dos Cotistas.

12.7. Por ocasião do ingresso do Estado de São Paulo na Classe, deverá ser ratificada a indicação do membro do Comitê de Investimentos que tenha sido indicado nos termos deste Capítulo.

12.8. O Comitê de Investimentos poderá se reunir sempre que os interesses da Classe assim o exigirem.

12.9. As convocações para as reuniões do Comitê de Investimentos deverão ser feitas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, por escrito, inclusive por e-mail, pelo Gestor ou pelo Coordenador do Comitê de Investimentos, podendo ser dispensadas quando estiverem presentes à reunião todos os membros.

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

12.9.1. Da convocação deverão constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a reunião do Comitê de Investimentos e as matérias a serem deliberadas pelos membros.

12.9.2. A convocação para as reuniões do Comitê de Investimentos deverá ser acompanhada do material necessário à avaliação da ordem do dia pelos membros do Comitê de Investimentos.

12.10. Sempre que necessário, a critério do Administrador ou do Coordenador do Comitê de Investimentos, as reuniões do Comitê de Investimentos poderão ser realizadas por meio de teleconferências ou audioconferências, com o envio de voto escrito ao Administrador.

12.11. Preferencialmente, as reuniões do Comitê de Investimentos serão realizadas na sede do Gestor.

12.12. As reuniões do Comitê de Investimentos serão instaladas com a presença da maioria dos seus membros e suas deliberações serão tomadas pela maioria simples de votos dos membros presentes.

12.13. O Gestor e o Operador Imobiliário deverão participar das reuniões do Comitê de Investimentos, para fornecimento de informações e/ou esclarecimento de dúvidas dos membros do Comitê de Investimentos a respeito das matérias a serem discutidas, sendo facultada a presença do Administrador.

12.14. Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas atas, as quais deverão ser assinadas pelos membros a elas presentes, sendo uma cópia encaminhada pelo Administrador a todos os membros do Comitê de Investimentos, ao Gestor e ao Operador Imobiliário, no dia útil seguinte à reunião.

12.15. Compete ao Comitê de Investimentos da Classe:

(i) Aprovar previamente ou, se for o caso, ratificar, a contratação (a) da Empresa Avaliadora, conforme proposta apresentada pelo Administrador; (b) da empresa de auditoria independente, conforme proposta apresentada pelo Administrador; (c) do escritório de advocacia para Análise Documental, conforme proposta apresentada pelo Administrador; e (d) de empresa especializada para opinar sobre o justo valor da proposta de aquisição dos Ativos Imobiliários, conforme proposta apresentada pelo Operador Imobiliário ao Administrador;

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

(ii) Aprovar previamente ou, se for o caso, ratificar, a contratação dos advogados e escritórios de advocacia a quem incumbirá o patrocínio e Defesa Jurídica dos interesses da Classe ou a assessoria em negociações e celebração de parcerias para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Imobiliários, conforme propostas apresentadas pelo Operador Imobiliário ao Administrador;

(iii) Aprovar as propostas de alienação de Ativos Imobiliários apresentadas pelo Operador Imobiliário ao Administrador que não sejam para pagamento em dinheiro dentro do prazo máximo de duração da Classe;

(iv) Aprovar a avaliação dos Ativos Imobiliários para fins de integralização no Fundo, conforme laudos elaborados pela Empresa Avaliadora e apresentados pelo Operador Imobiliário e pelo Administrador;

(v) Aprovar as propostas de locação dos Ativos Imobiliários apresentadas pelo Operador Imobiliário;

(vi) Aprovar a contratação de estudos e projetos para valorização dos Ativos Imobiliários, conforme propostas apresentadas pelo Operador Imobiliário ao Administrador;

(vii) Aprovar a contratação de seguros contra danos físicos nos Ativos Imobiliários, conforme propostas apresentadas pelo Operador Imobiliário ao Administrador;

(viii) Aprovar a contratação dos Serviços Extraordinários, conforme propostas apresentadas pelo Administrador;

(ix) Aprovar a substituição do Operador Imobiliário nas hipóteses previstas neste Anexo;

(x) Aprovar a alienação dos Ativos Imobiliários por meio de outras modalidades, tais como, mas não se limitando a permuta e/ou parceria em empreendimentos imobiliários, conforme propostas apresentadas pelo Operador Imobiliário ao Administrador;

(xi) Aprovar a listagem das Cotas da Classe em bolsa ou mercado de balcão organizado, conforme proposta apresentada pelo Gestor;

(xii) Aprovar eventuais aquisições de imóveis a serem feitas pela Classe, na forma prevista neste Anexo, conforme propostas apresentadas pelo Operador Imobiliário ao Administrador;

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

(xiii) Aprovar, conforme proposta que vier a ser feita pelo Gestor, a destinação do eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, deste Anexo;

(xiv) Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pela Classe; e

(xv) Examinar as demonstrações financeiras do Exercício Social.

12.15.1. O Comitê de Investimentos exercerá atividades de fiscalização e controle dos atos praticados pelo Administrador e pelo Operador Imobiliário, observada a política de investimentos da Classe, podendo para tanto solicitar informações e esclarecimentos, de forma individual ou coletiva.

12.15.2. As Deliberações do Comitê de Investimentos deverão ser implementadas pelo Administrador, pelo Gestor e pelo Operador Imobiliário, conforme o caso, no exercício de suas atribuições, desde que estejam em conformidade com este Regulamento e com a regulamentação aplicável.

12.15.3. O Administrador e o Gestor não implementarão as deliberações do Comitê de Investimentos que (i) estejam em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável; (ii) contrariem este Regulamento; e (iii) possam implicar em riscos relevantes de natureza legal, regulatória ou fiduciária, devendo, em tais casos, justificar sua decisão de forma fundamentada.

12.16. O Comitê de Investimentos poderá solicitar ao Administrador e ao Operador Imobiliário, quando entender conveniente, a realização de nova avaliação de qualquer Ativo Imobiliário, pela mesma ou por outra Empresa Avaliadora.

12.17. Todos os membros do Comitê de Investimentos deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê de Investimentos e aos Prestadores de Serviços Essenciais sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses com a Classe, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se não só de deliberar, como também de apreciar e de participar de quaisquer discussões que envolvam matéria na qual tenham conflito.

12.17.1. Observada a obrigação de informar prevista no caput, os membros do Comitê de Investimentos poderão integrar comitês de investimentos ou conselhos de supervisão de outros fundos imobiliários, não havendo obrigação de exclusividade.

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

12.18. Os Prestadores de Serviços Essenciais, cada qual no limite de suas atribuições nos termos do Anexo e da regulamentação aplicável, deverá implementar as decisões do Comitê de Investimentos, sendo-lhe, entretanto, reservado o direito de não acatar tais decisões quando forem contrárias à legislação ou regulamentação em vigor ou aos termos deste Regulamento e/ou Anexo ou de qualquer outro instrumento relacionado à Classe. Nesse último caso, o referido Prestador de Serviços Essenciais deverá convocar a Assembleia Especial de Cotistas e submeter o assunto à sua deliberação.

12.19. Os membros do Comitê de Investimentos deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento da Classe sob absoluto sigilo, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio e por escrito dos Prestadores de Serviços Essenciais; ou (ii) se obrigado por ordem expressa do Poder Judiciário, da CVM, do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nessa hipótese, os Prestadores de Serviços Essenciais deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

12.19.1. A obrigação de sigilo prevista neste Artigo vigorará mesmo após a liquidação da Classe.

12.20. Em caso de manifesta negligência ou comprovada má-fé por parte de um membro do Comitê de Investimentos ou de grave descumprimento das disposições deste Anexo e/ou do Regulamento, o referido membro, sem prejuízo da responsabilização por perdas e danos, poderá ser destituído de suas funções por decisão da maioria dos demais membros do Comitê de Investimentos, ratificada por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, devendo a nomeação de seu respectivo substituto ser processada nos termos previstos neste Capítulo.

CAPÍTULO XIII
DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

13.1. Os Cotistas da Classe possuem responsabilidade ilimitada pelos passivos da Classe, de forma que sua responsabilidade pode superar o valor de suas Cotas subscritas. Assim, caso ocorra patrimônio líquido negativo da Classe, os Cotistas serão obrigados, mediante requisição dos Prestadores de Serviços Essenciais, observadas suas respectivas atribuições, a efetuar aportes adicionais nas proporções de suas respectivas participações, mas não a elas limitados, até a reversão do patrimônio líquido negativo da Classe.

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

13.2. Sem prejuízo do disposto acima, tal responsabilidade ilimitada, para além das cotas já integralizadas, incidirá exclusivamente nas hipóteses em que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo decorrente de obrigações legais ou contratuais não relacionadas aos ativos-alvo qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários, sendo certo que em relação a estes últimos a responsabilidade dos cotistas será limitada, nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III da RCVM nº 175 e do Ofício-Circular nº 2/2025/CVM/SSE.

CAPÍTULO XIV
DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

14.1. Evento de Avaliação da Classe: A ocorrência da destituição ou renúncia do Operador Imobiliário constitui Evento de Avaliação.

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

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

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

14.5. Eventos de Liquidação da Classe: São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Especial:

(i) deliberação, em Assembleia Especial de Cotistas, de que um Evento de Avaliação constitui um Evento de Liquidação Antecipada; e

(ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia de Prestador de Serviços Essenciais, caso, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Especial convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação da Classe.

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

14.6. Liquidação da Classe: A liquidação da Classe também poderá ocorrer na hipótese de renúncia, destituição ou liquidação extrajudicial do Administrador e/ou do Gestor, conforme o caso, caso a Assembleia Geral de Cotistas convocada para tal fim não eleja seu substituto.

14.7. Caso a Assembleia Especial de Cotistas delibere pela liquidação da Classe, o valor do patrimônio remanescente da Classe será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, observada a ordem de prioridade das Subclasses de Cotas, após a alienação dos Ativos Imobiliários da Classe e desde que liquidados ou reservados recursos suficientes para liquidação de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe, observado o disposto na regulamentação aplicável.

14.7.1. Após o pagamento ou reserva de recursos suficientes para liquidação de todas as dívidas e despesas inerentes à Classe, os ativos da Classe poderão ser objeto de dação em pagamento aos Cotistas, caso assim deliberado.

14.7.2. Os recursos reservados ficarão depositados em conta vinculada, cuja movimentação caberá ao Administrador, sem prejuízo da obrigação de prestação de contas aos antigos Cotistas.

14.7.3. Na mesma Assembleia Especial de Cotistas mencionada no caput, os Cotistas deverão deliberar sobre os demais procedimentos de liquidação da Classe, e a determinação do valor da nova remuneração do Administrador, do Gestor e/ou do Operador Imobiliário, conforme o caso, que vigorará pelo período transcorrido até a completa extinção da Classe.

14.7.4. A nova remuneração não poderá ser superior à Parcela Subsequente de Custeio, e deverá observar o percentual da Parcela Variável incidente sobre a Receita Líquida futura proporcionada por negócios jurídicos já celebrados pela Classe em caráter definitivo.

14.7.5. Na hipótese de liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação.

14.7.6. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

14.7.7. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

Banco Central do Brasil, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e/ou a liquidação ou não do Fundo, e consequentemente da Classe.

14.7.8. 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 do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo, e consequentemente da Classe.

14.7.8.1. O Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, continuarão a receber suas respectivas parcelas da Taxa de Administração e Gestão enquanto permanecer desempenhando as atividades de administração e gestão do Fundo, e consequentemente da Classe.

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

14.9. O Administrador, o Gestor, o Operador Imobiliário e/ou qualquer dos prestadores de serviço do Fundo e/ou da Classe, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos da Classe, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo e/ou da Classe, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

14.10. Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de:

(i) 15 (quinze) dias, a seguinte documentação:

(a) O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação da Classe, quando for o caso;

(b) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica; e

(ii) 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe,

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

acompanhada do parecer do Auditor Independente.

ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

2026.05.25 - FII ESTADO DE SP - ATA DE AGC E REGULAMENTO_vf.pdf

Chave do Documento: ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd

Documento

1 2026.05.25 - FII ESTADO DE SP - ATA DE AGC E REGULAMENTO_vf.pdf

ID do Documento: 921a8f0c-16ae-400a-b45c-64a55cda5d45

Assinante 1

Alexandra Matos dos Reis
Email: alexandra.matos@qitech.com.br
Telefone: 55 (11) 99623-0817
Assinado em: 26/05/2026 16:47:12

Assinante 2

Alexandre Calvo
Email: alexandre.calvo@qitech.com.br
Telefone: 55 (41) 99219-8452
Assinado em: 26/05/2026 18:16:08

Assinante 3

Miguel Cesar de Araujo Pereira Burlamaqui
Email: miguel.burlamaqui@veritascapital.com.br
Assinado em: 26/05/2026 17:09:39

Assinante 4

Lilian Palácios Mendonça Cerqueira
Email: lc@vortx.com.br
Telefone: 55 (11) 98223-0882
Assinado em: 26/05/2026 17:05:12

Assinante 5

Fernanda Acunzo Mencarini
Email: fam@vortx.com.br
Telefone: 55 (11) 97595-1517
Assinado em: 26/05/2026 16:34:04

Logs

1. 26/05/2026 14:49:48
Documento criado na conta 4fd3f84a-6fc2-42e9-a792-b81938b5b1c6 com a chave de documento ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd e título 2026.05.25 - FII ESTADO DE SP - ATA DE AGC E REGULAMENTO_vf.pdf.

2. 26/05/2026 14:49:51
Documento enviado para assinatura na conta 4fd3f84a-6fc2-42e9-a792-b81938b5b1c6 com a chave de documento ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd e título 2026.05.25 - FII ESTADO DE SP - ATA DE AGC E REGULAMENTO_vf.pdf.

3. 26/05/2026 15:47:03
O signatário Fernanda Acunzo Mencarini foi alterado para o signatário Fernanda Acunzo Mencarini assinar como Assinante. Endereço de IP dashboard

4. 26/05/2026 16:33:35
Token de autenticação enviado para o signatário Fernanda Acunzo Mencarini via WhatsApp.

5. 26/05/2026 16:33:35
Token de autenticação enviado para o signatário Fernanda Acunzo Mencarini via WhatsApp.

6. 26/05/2026 16:33:36
Signatário Fernanda Acunzo Mencarini autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

7. 26/05/2026 16:33:36
Signatário Fernanda Acunzo Mencarini autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

8. 26/05/2026 16:33:40
Signatário Fernanda Acunzo Mencarini visualizou o documento.

9. 26/05/2026 16:34:04
Signatário Fernanda Acunzo Mencarini autenticou com sucesso utilizando Token enviado via WhatsApp.

10. 26/05/2026 16:34:04
Signatário Fernanda Acunzo Mencarini finalizou a assinatura como Assinante com o IP: 163.116.233.109. Pontos de autenticação: Token via WhatsApp, CPF e Data de Nascimento.

11. 26/05/2026 16:46:47
Signatário Alexandra Matos dos Reis autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

12. 26/05/2026 16:46:47
Token de autenticação enviado para o signatário Alexandra Matos dos Reis via E-mail.

13. 26/05/2026 16:47:12
Signatário Alexandra Matos dos Reis autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

14. 26/05/2026 16:47:12
Signatário Alexandra Matos dos Reis finalizou a assinatura como Assinante com o IP: 186.224.219.198. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

Logs

15. 26/05/2026 17:04:33
Signatário Lilian Palácios Mendonça Cerqueira autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

16. 26/05/2026 17:04:33
Token de autenticação enviado para o signatário Lilian Palácios Mendonça Cerqueira via WhatsApp.

17. 26/05/2026 17:04:57
Signatário Lilian Palácios Mendonça Cerqueira visualizou o documento.

18. 26/05/2026 17:05:12
Signatário Lilian Palácios Mendonça Cerqueira autenticou com sucesso utilizando Token enviado via WhatsApp.

19. 26/05/2026 17:05:12
Signatário Lilian Palácios Mendonça Cerqueira finalizou a assinatura como Assinante com o IP: 163.116.233.177. Pontos de autenticação: Token via WhatsApp, CPF e Data de Nascimento.

20. 26/05/2026 17:07:12
Token de autenticação enviado para o signatário Miguel Cesar de Araujo Pereira Burlamaqui via E-mail.

21. 26/05/2026 17:07:23
Signatário Miguel Cesar de Araujo Pereira Burlamaqui visualizou o documento.

22. 26/05/2026 17:09:14
Signatário Miguel Cesar de Araujo Pereira Burlamaqui autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

23. 26/05/2026 17:09:38
Signatário Miguel Cesar de Araujo Pereira Burlamaqui autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

24. 26/05/2026 17:09:39
Signatário Miguel Cesar de Araujo Pereira Burlamaqui finalizou a assinatura como Assinante com o IP: 67.159.239.162. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

25. 26/05/2026 18:15:42
Signatário Alexandre Calvo autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

26. 26/05/2026 18:15:42
Token de autenticação enviado para o signatário Alexandre Calvo via E-mail.

27. 26/05/2026 18:15:45
Signatário Alexandre Calvo visualizou o documento.

28. 26/05/2026 18:16:08
Signatário Alexandre Calvo autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

Logs

29. 26/05/2026 18:16:08
Signatário Alexandre Calvo finalizou a assinatura como Assinante com o IP: 187.90.199.74. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

30. 26/05/2026 18:16:13
Processo de assinatura finalizado para o documento com a chave ed67436d-9cf9-44f9-88f6-8a916fd9cccd e título 2026.05.25 - FII ESTADO DE SP - ATA DE AGC E REGULAMENTO_vf.pdf.