REGULAMENTO DO BELVEDERE
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF Nº *[em constituição]*
("Fundo")

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

PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO	
Prestadores de Serviços Essenciais	
Gestor	**Administrador**
GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. **Ato Declaratório CVM nº 17.441**, expedido em 09/10/2019 **CNPJ/MF**: 32.706.879/0001-88	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** **Ato Declaratório CVM n.º 14.820**, expedido em 08/01/2016 **CNPJ/MF**: 22.610.500/0001-88
Outros	
Custódia	**Distribuição**
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. **Ato Declaratório CVM n.º 15.208**, expedido em 30/08/2018 **CNPJ/MF**: 22.610.500/0001-88	**Nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, não há distribuidores de Cotas que prestem serviços de forma contínua ao Fundo de modo que eventuais distribuidores serão contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas.**

Orientações Gerais e Definições. Os termos definidos e expressões adotadas com iniciais em letras maiúsculas no presente Regulamento (menção que engloba também os Anexos e Apêndices) terão o significado a eles atribuídos no Apenso I a este Regulamento, aplicável tanto no singular quanto no plural. Além disso: **(i)** quando exigido pelo contexto, as definições contidas no Apenso I aplicar-se-ão tanto ao singular quanto ao plural e o masculino incluirá o feminino e vice versa; **(ii)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário; **(iii)** referências a disposições legais e regulamentares serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas,

consolidadas e/ou reformuladas; **(iv)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a capítulos, cláusulas, itens, Anexos ou Apêndices aplicam-se a capítulos, cláusulas, itens, Anexos, ou Apêndices deste Regulamento; **(v)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; **(vi)** salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no Artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento, sendo que os prazos previstos neste Regulamento que se encerrem em dias que não sejam considerados Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o Dia Útil imediatamente subsequente; **(vii)** os cabeçalhos e títulos servem apenas para conveniência de referência e não alterarão ou afetarão o significado ou a interpretação de quaisquer disposições deste Regulamento; **(viii)** a utilização dos termos "inclusive", "incluindo" e outros termos semelhantes no presente Regulamento seguidos de qualquer declaração, termo ou matéria genérica não poderá ser interpretada de forma a limitar tal declaração, termo ou matéria aos itens ou matérias específicos inseridos imediatamente após tal palavra - bem como a itens ou matérias similares -, devendo, ao contrário, ser considerada como sendo referência a todos os outros itens ou matérias que poderiam razoavelmente ser inseridos no escopo mais amplo possível de tal declaração, termo ou matéria, e tais termos serão sempre lidos como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(ix)** são parte integrante deste Regulamento os Anexos, Apensos e os Apêndices; **(x)** as referências ao Fundo alcançam a sua Classe única; e **(xi)** todas as referências à Classe alcançam o Fundo, já que este possui Classe única.

Da Responsabilidade dos Prestadores de Serviços do Fundo.

Não há solidariedade entre os Prestadores de Serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros Prestadores de Serviços do Fundo não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os Cotistas, o Fundo ou a CVM.

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

DO FUNDO

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

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

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

4. Fica eleito o foro da Comarca da Capital Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

5. Os atos do Fundo se materializam por meio da atuação de seus Prestadores de Serviços Essenciais, bem como pelos terceiros por eles contratados em nome do Fundo e/ou de sua Classe.

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

6. O Administrador tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sem prejuízo dos direitos e obrigações específicos de terceiros contratados para a prestação de serviços ao Fundo e/ou à sua Classe, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e/ou no Anexo Descritivo da Classe, conforme o caso, bem como pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

6.1. Além das obrigações previstas no Artigo 104 da Resolução CVM nº 175/2022 e nos Artigos 29 e 30 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, o Administrador obriga-se a:

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

(b) contratar, em nome do Fundo e de sua Classe, Auditor Independente;

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

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

(e) armazenar toda manifestação dos Cotistas;

(f) manter este Regulamento disponível aos Cotistas; e

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

6.2. Os serviços listados no item 6.1, acima serão prestados pelo Administrador, o qual encontra-se devidamente habilitado para o exercício de tais funções.

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

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

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

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

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

7. O Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira da Classe, cabendo-lhe, em particular: (a) no que se refere aos Ativos Financeiros Imobiliários, representar a Classe na negociação, aquisição, alienação e exercício de direitos, podendo firmar, em nome da Classe, os respectivos contratos e documentos; e (b) no que se refere aos Ativos Imobiliários, deliberar e orientar as decisões de investimento e desinvestimento, cabendo ao Administrador, na qualidade de proprietário fiduciário, a formalização e execução dos atos de aquisição, alienação e administração dos Ativos Imobiliários, incluindo a celebração de escrituras públicas e contratos de compra e venda.

7.1. O Gestor poderá, quando for o caso, firmar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos Financeiros Imobiliários, no âmbito de sua competência, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, representando a Classe, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, no Anexo Descritivo da Classe e nas disposições legais e regulamentares aplicáveis. Para fins de clareza, a celebração de contratos e instrumentos relativos à aquisição e alienação de Ativos Imobiliários, incluindo escrituras públicas de compra e venda, compete ao Administrador, na qualidade de proprietário fiduciário, conforme orientação do Gestor.

7.2. Nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, o Administrador e o Gestor não estão autorizados a constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe de Cotas.

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

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

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

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

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

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

(f) expedir as ordens de compra ou venda de Ativos Financeiros e valores mobiliários da Classe, contendo a identificação precisa da Classe de Cotas;

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

(h) exercer o direito de voto decorrente de Ativos Financeiros e valores mobiliários detidos pela Classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício;

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

(j) controlar o Índice de Subordinação e a Razão de Subordinação e calcular das amortizações devidas, devendo encaminhar a memória de cálculo ao Administrador com antecedência suficiente para viabilizar o pagamento tempestivo.

7.4. O exercício do direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, a que se refere o item 7.3, (h), acima, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no seguinte endereço eletrônico: https://galapagoscapital.com/.

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

7.5. A periodicidade dos testes de estresse a que se refere o item 7.3, (i), acima, deve ser adequada às características da Classe, às variações históricas dos cenários eleitos para o teste e às condições de mercado vigentes.

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

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

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

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

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

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

(b) cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas.

9. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo e/ou de sua Classe de Cotas, conforme o caso, que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos, deverão ser observados, respectivamente, o § 3º do Artigo 83 e o §4º do Artigo 85, ambos da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

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

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

11.1. A Classe poderá contratar prestadores de serviços para suporte na estruturação do Fundo, cuja remuneração será de, no máximo, 2,00% (dois por cento) do montante total máximo da primeira emissão de Cotas da Classe.

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

13. Cabe aos Prestadores de Serviços do Fundo informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

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

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

16. Adicionalmente ao disposto no item 6.1,(a), acima, o Administrador deve prover o Fundo e sua Classe, conforme o caso, com os seguintes serviços, os quais prestará diretamente, quando habilitado para tanto, ou por meio da contratação de prestadores de serviços, conforme o caso: **(i)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e **(ii)** custódia de Ativos Financeiros.

16.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável, o Administrador poderá, em nome do Fundo e de sua Classe, conforme o caso, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados acima, mediante deliberação da Assembleia de Cotistas ou desde que previsto neste Regulamento e/ou no Anexo Descritivo da Classe.

16.2. O Administrador, ainda, poderá contratar, em nome do Fundo e de sua Classe, conforme o caso, os seguintes serviços facultativos: **(i)** distribuição primária de Cotas; **(ii)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe de Cotas; **(iii)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de Ativos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e **(iv)** formador de mercado para as Cotas, observado que a contratação do Administrador, do Gestor, do consultor especializado ou partes a eles relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

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

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

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

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

21. Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluído as informações periódicas e eventuais do Fundo e de sua Classe, serão divulgadas no site do Administrador na rede mundial de computadores, para acesso gratuito do público em geral, bem como dos Cotistas.

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

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

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

24. Os fatos relevantes ocorridos ou relacionados ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos de sua carteira serão:

(a) comunicados a todos os Cotistas;

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

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

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

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

24.2. Excepcionalmente, nas hipóteses em que os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, entenderem que a divulgação de determinado fato relevante porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe de Cotas e/ou dos Cotistas, a divulgação referida acima poderá ser dispensada. exceto nas hipóteses previstas no item 24. acima.

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

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

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

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

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

DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

27. As despesas descritas nesta seção podem ser suportadas tanto pelo Fundo como pela Classe de Cotas, tendo em vista que o Fundo é constituído em classe única de Cotas. O Fundo e/ou a Classe poderão, portanto, arcar isoladamente com tais despesas, sendo elas descontadas diretamente do patrimônio da Classe.

27.1. Nos termos do item 27 acima, são despesas e encargos do Fundo e/ou das Classes, conforme o caso:

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

(b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/2022;

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

(d) honorários e despesas do Auditor Independente;

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

(f) despesas obrigatórias e recorrentes com a manutenção e conservação de Ativos, incluindo aquelas despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

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

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

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

(j) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas, incluindo pagamento de taxa ao Administrador, conforme tabela de preços do Administrador vigente por realização da Assembleia de Cotistas, nos termos previstos no Anexo Descritivo da Classe;

(k) despesas inerentes à constituição, estruturação, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;

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

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

(n) despesas inerentes à: **(i)** distribuição primária de Cotas; e **(ii)** admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

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

(p) a Taxa de Administração e Taxa de Gestão;

(q) honorários e despesas, relacionadas às atividades exercidas pelo Consultor Imobiliário, conforme aplicável, nos termos do Resolução CVM nº 175/2022;

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

(s) Taxa Máxima de Distribuição;

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

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

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

(w) Taxa de Performance, conforme aplicável;

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

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

(z) Taxa Máxima de Custódia de ativos financeiros;

(aa) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(bb) mediante recomendação do Gestor, poderá destinar recursos ao pagamento de despesas extraordinárias e realizar investimentos na manutenção e conservação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe. Para fins deste item, consideram-se despesas extraordinárias todo e qualquer gasto que não faz parte da manutenção rotineira dos Ativos Imobiliários; e

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

28. Sem prejuízo do previsto por este Regulamento e pelo Anexo Descritivo da Classe, conforme o caso, quaisquer despesas não previstas nesta seção correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado.

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

DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

30. Assuntos de interesse dos Cotistas da Classe exigirão a convocação de uma Assembleia Geral de Cotistas, na qual participarão todos os Cotistas do Fundo. Tendo em vista que o Fundo é constituído com Classe única de Cotas, a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo e a Assembleia Especial de Cotistas da Classe serão todas consideradas como Assembleia Geral de Cotistas.

31. Exceto se disposto de forma diferente no Anexo Descritivo da Classe e/ou no Apêndice, será atribuído a cada Cota o direito a 1 (um) voto nas Assembleias de Cotistas.

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

33. Os Cotistas que tenham sido chamados a integralizar as Cotas subscritas e que estejam inadimplentes na data da convocação da Assembleia de Cotistas não têm direito a voto sobre a respectiva parcela subscrita e não integralizada.

34. As Cotas de titularidade do Cotista inadimplente não serão contabilizadas pelo Administrador para fins do cômputo de votos em Assembleias de Cotistas.

35. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias:

(a) tomar, anualmente, no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe;

(b) a substituição de qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais;

(c) a emissão de novas cotas, que não sejam realizadas dentro do Capital Autorizado, hipótese na qual deve definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no Art. 48, § 2º, inciso VII, da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022, caso assim disposto no Anexo Descritivo da Classe;

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

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

(f) o aumento das taxas devidas aos Prestadores de Serviços do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso;

(g) a alteração do prazo de duração do Fundo e da Classe;

(h) o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da Parte Geral da Resolução CVM nº 175/2022;

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

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

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

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

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

(n) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e, caso aplicável, à Taxa de Gestão.

36. Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de Cotas, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo previsto na regulamentação aplicável.

37. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes.

37.1. Sem prejuízo do disposto acima, as deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "d", "e", "k", "m" e "n" dependerão da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

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

38. Compete ao Administrador convocar as Assembleias de Cotistas.

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

38.2. O pedido de convocação de Assembleia de Cotistas pelo Gestor, pelo Custodiante ou por Cotistas deve ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 dias contado do recebimento, convocar a Assembleia de Cotistas.

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

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

39. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

39.1. A convocação da Assembleia de Cotistas deve observar o Artigo 72, *caput* e parágrafos, da Parte Geral da Resolução CVM nº 175/2022.

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

39.3. Caso seja admitida a participação do Cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

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

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

40. A Assembleia de Cotistas pode ser realizada de modo:

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

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

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

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

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

41.1. Poderão participar das Assembleias de Cotistas, desde que figurem como Cotista da Classe, o Prestador de Serviço, essencial ou não, os sócios, diretores e empregados do Prestador de Serviço, partes relacionadas ao Prestador de Serviço, seus sócios, diretores e empregados, o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou Subclasse, conforme o caso, no que se refere à matéria em votação e o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, observadas as condições previstas no Artigo 78, § 1º da Resolução CVM nº 175/2022.

42. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Classe e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

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

44. O resumo das decisões da Assembleia de Cotistas deve ser disponibilizado aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia de Cotistas.

45. Os Cotistas poderão deliberar por meio de consulta formal, sem que haja necessidade da reunião dos Cotistas.

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

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

47. A Assembleia de Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos Ativos Imobiliários ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, conforme quóruns previstos no art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

48. Nos termos do art. 11, inciso XIII, do Anexo Normativo III da da Resolução CVM nº 175/2022, o número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela Assembleia de Cotistas é de 1 (um), com prazo de mandato que não pode ser inferior a 1 (um) ano.

DOS FATORES DE RISCO DO FUNDO

49. Antes de adquirir Cotas, o investidor deve analisar atentamente os fatores de risco descritos a seguir, assumindo integral responsabilidade por seu investimento. Cabe destacar que, apesar da diligência e das boas práticas empregadas pelo Administrador e pelo Gestor na administração e gestão do Fundo, da rigorosa observância da política de investimento da Classe estabelecida neste Regulamento e no Anexo Descritivo da Classe e do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, o Fundo está sujeito a diversos riscos inerentes às suas operações e Classes, além dos fatores de risco indicados abaixo. Os fatores de risco mencionados a seguir são aplicáveis a todas as Classes de Cotas do Fundo de forma geral, independentemente de suas categorias ou características individuais.

Risco de Mercado: As condições de mercado imobiliário e financeiro podem afetar adversamente o valor dos Ativos e os resultados do Fundo. Variações de juros, inflação, câmbio, desaceleração econômica, mudanças regulatórias e aumento da oferta de imóveis semelhantes podem reduzir preços, margens e a velocidade de vendas, impactando a rentabilidade das Cotas e a distribuição de resultados. Eventos macroeconômicos no Brasil ou no exterior podem provocar volatilidade severa e perdas.

Risco de Liquidez: As Cotas podem ter baixa liquidez no mercado secundário, e o investidor pode enfrentar dificuldades para vendê-las pelo preço e no momento desejados. Do mesmo modo, os Ativos Imobiliários do Fundo (imóveis e/ou Direitos Reais) são, por natureza, menos líquidos, o que pode alongar prazos de desinvestimento, exigir concessões comerciais e afetar negativamente o retorno.

Risco de Concentração: O Fundo pode ficar exposto, em determinadas fases, à concentração por ativo, por região geográfica, por parceiro/incorporador ou por tipologia de produto, potencializando o impacto de eventos adversos específicos (queda de demanda local, problemas do parceiro, alterações urbanísticas, competição pontual). A concentração de propriedade de Cotas por poucos investidores também pode afetar deliberações assembleares e a liquidez.

Risco de Apreçamento dos Ativos: A avaliação dos Imóveis e dos Direitos Reais envolve julgamentos e metodologias sujeitas a premissas e incertezas. Em razão da inexistência de mercado organizado de imóveis e da subjetividade de laudos, pode haver diferenças relevantes entre valores de avaliação e preços efetivos de venda, com impacto no valor patrimonial e nos resultados do Fundo.

Risco Jurídico: Os Ativos podem estar sujeitos a contingências documentais, urbanísticas, ambientais e registrárias, inclusive ônus reais anteriores à aquisição. Mudanças legislativas/regulatórias, interpretações de órgãos públicos e decisões judiciais podem afetar a execução da estratégia e a rentabilidade.

São Paulo, 12 de junho de 2026

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

* * * * *

ANEXO I – ANEXO DESCRITIVO DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO BELVEDERE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA		
Público-alvo: Investidores Profissionais	**Regime da Classe:** Fechado	**Prazo:** Indeterminado
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada ao valor por eles subscrito	**Tipo ANBIMA e Foco de Atuação:** Tijolo Desenvolvimento Gestão Definida / Residencial	**Término | Exercício Social:** Duração de 12 meses, encerrando em 30 de junho

DA CLASSE ÚNICA	
Cálculo do valor da Cota: O valor de cada cota será calculado pelo resultado da divisão do valor do Patrimônio Líquido da Classe pelo número de Cotas, apurado no encerramento do dia, que deve ser entendido como o horário de funcionamento dos mercados em que a Classe atue.	**Divulgação do valor da Cota:** O valor das Cotas será divulgado **diariamente**.

50. A Classe será composta por duas Subclasses de Cotas, denominadas Cotas Seniores e Cotas Subordinadas, cada uma com características, direitos e obrigações próprios, conforme regulado neste Anexo Descritivo da Classe e em seus respectivos Apêndices. As Subclasses diferenciam-se, dentre outros aspectos, quanto à prioridade no recebimento de rendimentos, amortizações (parcial ou integral), e demais condições específicas previstas neste Regulamento.

50.1. As Cotas Seniores terão preferência econômica no recebimento de quaisquer valores devidos pelo Fundo, inclusive rendimentos, amortizações (parcial ou integral), observadas as regras de subordinação e os critérios estabelecidos neste Regulamento e no respectivo Apêndice, observado o direito das Cotas Subordinadas de receber rendimentos e amortizações nos termos da Ordem de Pagamento disposta no item 75.

50.2. As demais condições, direitos e obrigações de cada Subclasse constarão de seus respectivos Apêndices, que integram este Regulamento para todos os fins.

50.3. As Cotas, bem como seus respectivos direitos de subscrição, conforme aplicável, poderão ser transferidas mediante: **(i)** termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário; **(ii)** por meio de negociação, conforme aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as Cotas da Classe sejam admitidas à negociação; **(iii)** por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda **(iv)** nas demais hipóteses previstas na Resolução CVM nº 175/2022. A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador, do atendimento das formalidades exigidas no Regulamento e neste Anexo Descritivo da Classe, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

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

50.5. Sem prejuízo das hipóteses legais e regulatórias de transferência de titularidade que não configurem negociação ordinária em mercado secundário, a negociação secundária onerosa das Cotas integralizadas deverá ocorrer exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, de modo a preservar, quando aplicável, o tratamento tributário previsto na legislação vigente.

51. Em adição aos Prestadores de Serviços Essenciais e demais Prestadores de Serviços do Fundo já elencados no Regulamento, a Classe contará, ainda, com o Consultor Imobiliário.

52. A Classe contará com prestador de serviço de custódia para os ativos financeiros de sua carteira.

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

54. O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário da Classe, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe e/ou aos seus Cotistas.

DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

55. As Assembleia Especiais de Cotistas, considerando o atual *status* regulatório das regras de vigência e transição da Resolução CVM nº 175/2022, acontecerão, tão somente, por intermédio das Assembleia Gerais de Cotistas, nos termos do Regulamento.

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

56. A primeira emissão de Cotas será deliberada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas.

56.1. Nos termos do Artigo 11, inciso IV, do Anexo Normativo III, no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas, serão emitidas Cotas Seniores, no montante total de até R$ 222.884.978,00 (duzentos e vinte e dois milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil, novecentos e setenta e oito reais), e Cotas Subordinadas, no montante total de até R$ 55.721.244,00 (cinquenta e cinco milhões, setecentos e vinte e um mil, duzentos e quarenta e quatro reais), perfazendo o volume total de até R$ 278.606.222,00 (duzentos e setenta e oito milhões, seiscentos e seis mil, duzentos e vinte e dois reais), com valor unitário de emissão de R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.

57. Após a subscrição de Cotas por qualquer Cotista, eventuais novas emissões de Cotas devem ser aprovadas pela Assembleia de Cotistas.

57.1. Inobstante o acima, os Prestadores de Serviço Essenciais, conforme orientação do Gestor, poderão realizar, dentro do limite do Capital Autorizado, a emissão de novas cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, desde que observadas as seguintes condições:

(a) as novas cotas poderão ser emitidas (i) pelo valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) a valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto; ou (iii) uma combinação dos critérios indicados nos itens anteriores; e

(b) deverão ser apresentadas as perspectivas de rentabilidade do Fundo;

57.2. Nas emissões de novas cotas realizadas pelos Prestadores de Serviço Essenciais, nos termos deste item, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência, de acordo com os seguintes critérios:

(a) o direito de preferência será garantido aos Cotistas titulares de Cotas da mesma Subclasse emitida pelo Gestor, se houver, proporcionalmente ao número de Cotas da Subclasse detido pelo Cotista em relação ao número total de Cotas da respectiva Subclasse em circulação à época da emissão; e

(b) o exercício do direito de preferência (assim como a eventual cessão do direito de preferência) deverá ocorrer dentro do prazo estabelecido pelo Gestor, sendo que a data de corte para a apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será indicada tempestivamente pelo Gestor, devendo ser observados, em qualquer caso, os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, conforme aplicável.

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

58. A Assembleia de Cotistas que determinar a emissão de novas cotas, deve estabelecer:

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

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

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

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

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

58.4. A distribuição de Cotas pode ser realizada exclusivamente por meios eletrônicos.

58.5. Quando do ingresso do Cotista na Classe, o agente que tiver realizado a distribuição de Cotas deve disponibilizar a versão vigente do Regulamento e deste Anexo Descritivo da Classe.

59. A subscrição de Cotas será realizada mediante a assinatura de Boletim de Subscrição e, conforme aplicável, de Compromisso de Investimento.

59.1. Os subscritores de Cotas estarão isentos do pagamento de taxa de ingresso, saída ou qualquer comissão nesse sentido.

59.2. A subscrição pode ser feita por meio de carta dirigida ao Administrador, observadas as disposições deste Anexo Descritivo da Classe.

59.3. Ao ingressar na Classe, o Cotista deve assinar o Termo de Adesão.

60. A integralização de Cotas será realizada em moeda corrente nacional admitindo-se, também, que a integralização seja realizada em imóveis e em direitos relativos a imóveis, nos termos autorizados pela política de investimento da Classe, conforme as condições previstas no Boletim de Subscrição e, conforme aplicável, no Compromisso de Investimento.

60.1. A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias da subscrição, e será feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, nos termos da regulamentação aplicável, e aprovado pela assembleia de Cotistas, exceto quando tais bens e direitos constituam a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de Cotas da Classe.

60.2. Inobstante o acima, a Classe de Cotas poderá dispensar a elaboração do laudo de avaliação mencionado acima, sem prejuízo da aprovação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

61. O Compromisso de Investimento poderá conter obrigação do investidor de integralizar o valor do capital subscrito de acordo com chamadas realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor. Eventuais chamadas de capital devem ser enviadas aos Cotistas com, pelo menos, 10 (dez) dias corridos de antecedência.

62. Em até 10 (dez) Dias Úteis contados da integralização das Cotas, o Cotista deve receber comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, que será emitido pelo Administrador ou pela instituição responsável pela escrituração das Cotas, conforme o caso.

63. O Cotista que, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do prazo final de sua obrigação de integralizar Cotas na forma e condições previstas no Boletim de Subscrição e/ou no Compromisso de Investimento, não cumprir com sua respectiva obrigação, ficará de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, automaticamente constituído em mora.

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

(a) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas pelo Cotista inadimplente, acrescidos de: **(i)** valor correspondente ao débito atualizado pelo IPCA, *pro rata temporis*, entre a data em que tal pagamento deveria ter sido feito e a data em que for efetivamente realizado,

acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e **(ii)** multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o débito corrigido; e

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

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

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

65. O Gestor pode contratar distribuidor para realizar a distribuição e subscrição de Cotas por conta e ordem dos investidores, observadas as disposições regulamentares aplicáveis.

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

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

66. A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão amortizadas integralmente ao término de seu respectivo prazo de duração ou em caso de liquidação da Classe.

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

66.2. A conversão das Cotas será realizada pelo valor da Cota no dia da data de vencimento de sua respectiva emissão.

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

67. Sem prejuízo do disposto acima, as amortizações ordinárias das Cotas serão realizadas em cada Data de Pagamento, com base na Razão de Subordinação e no LTV Máximo, conforme o mecanismo a seguir descrito:

(a) enquanto a Razão de Subordinação for igual ou inferior a 40% (quarenta por cento) ou enquanto o LTV for superior a 70% (setenta por cento), a totalidade dos recursos líquidos provenientes da alienação das Unidades, observada a ordem de pagamentos prevista no item 75, será destinada exclusivamente à amortização das Cotas Seniores, até que a Razão de Subordinação venha a ser superior a 40% (quarenta por cento), hipótese em que passará a ser observada a alocação prevista no item (b) abaixo; e

(b) uma vez que a Razão de Subordinação passe a ser superior 40% (quarenta por cento) e o LTV for igual ou inferior a 70% (setenta por cento), a totalidade dos recursos líquidos provenientes da

alienação das Unidades, observada a ordem de pagamentos prevista no item 75, será destinada à amortização das Cotas Seniores e das Cotas Subordinadas, em base *pari passu*, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada Subclasse.

68. Sempre que houver disponibilidade de caixa não comprometida com encargos ou Reserva de Contingências, obrigações do Fundo ou reservas obrigatórias, o Gestor deverá obrigatoriamente destinar tais recursos à amortização das Cotas, nos termos acima.

69. A amortização das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito em conta corrente, Transferência Eletrônica Disponível – TED e/ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, observada a possibilidade de entrega de Ativos, na medida em que a Classe não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de amortização integral, conforme aplicável, observadas as demais regras aplicáveis dispostas no Regulamento e neste Anexo Descritivo da Classe.

70. A Classe deverá distribuir semestralmente aos Cotistas, em regime de caixa, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos naquele semestre, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei 8.668/93.

70.1. Os lucros apurados na forma do item 70 acima deverão ser pagos no 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração.

70.2. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do período de apuração dos lucros.

71. Sem prejuízo da distribuição semestral disposta no item 70 acima, havendo disponibilidades, os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, respeitando os critérios estabelecidos no item 70, sempre no 15º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao período de apuração dos lucros da Classe a título de antecipação dos rendimentos a serem distribuídos no semestre. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento do respectivo semestre a que se refira a distribuição antecipada.

72. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações, se realizados por meio da B3, seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas. Ainda, base para fins de pagamento de rendimentos e amortização, sendo certo, que deve ser observado o intervalo mínimo de 5 (cinco) dias úteis entre a data de corte e a data de pagamento.

73. As distribuições de resultados deverão abranger todas as Cotas, em benefício de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos no item 70 acima.

74. Os pagamentos de distribuição de resultados da Classe aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

75. **Ordem de Pagamentos**: A Classe, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos e amortizações da carteira da Classe:

(a) o pagamento de quaisquer despesas e encargos da Classe;

(b) composição ou recomposição da Reserva de Contingência;

(c) se for uma Data de Pagamento, pagamento referente à amortização de principal e rendimentos às Cotas Seniores, observado o mecanismo previsto no item 67 acima e o Benchmark Cotas Seniores; e

(d) se for uma Data de Pagamento, quando a Razão de Subordinação for superior a 40% (quarenta por cento) e o LTV igual ou inferior a 70% (setenta por cento), pagamento referente à amortização e/ou distribuição de rendimentos às Cotas Subordinadas, de forma pari passu com as Cotas Seniores, nos termos do item 67 acima.

76. Índice de Subordinação: Não obstante o cálculo e divulgação do Índices de Subordinação pela Gestora, não há (i) obrigação de manutenção do Índice de Subordinação durante a vigência do Fundo; e (ii) qualquer consequência para o Fundo e/ou a concessão de qualquer direito ou benefício específico aos Cotistas em caso de descumprimento do Índice de Subordinação.

DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

77. Consultor Imobiliário: As atividades de consultoria imobiliária especializada relativas à intermediação e comercialização das Unidades integrantes da carteira da Classe serão realizadas pelo Consultor Imobiliário, cabendo-lhe desempenhar funções de natureza operacional, técnica e comercial de suporte à alienação das Unidades, sempre em observância às diretrizes, aos critérios e às condições previamente definidos ou aprovados pelo Gestor, conforme aplicável.

78. Compete exclusivamente ao Gestor, observado o Regulamento, aprovar a Política Comercial das Unidades. O Consultor Imobiliário limitar-se-á à prospecção e atuação com terceiros corretores externos, execução material de rotinas operacionais e coleta documental, sempre sem discricionariedade decisória e sem poder de representação, salvo procuração específica e revogável do Administrador para ato já previamente aprovado.

78.1. O Consultor Imobiliário deverá prestar serviços especializados para a Classe, incluindo:

(a) prospectar interessados, conduzir tratativas comerciais e operacionalizar a comercialização das Unidades, observada a Política Comercial vigente e demais parâmetros de preço e condições comerciais previamente estabelecidos em conjunto com o Gestor, incluindo, sem limitação, a definição de preços, a estratégia comercial e a negociação com adquirentes finais, observado que (i) o preço de alienação de cada Unidade não poderá ser inferior ao respectivo preço de aquisição pelo Fundo, exceto se comercializada pelo Gestor nos termos do item 78.2abaixo; e (ii) a formalização de cada venda será efetuada pelo Administrador, na qualidade de proprietário fiduciário das Unidades, mediante instrução prévia do Gestor;

(b) manter equipe comercial dedicada, ou mediante terceiros, com remuneração paga pelo Consulor Imobiliário, executar estratégias de marketing e manter as Unidades em condição de venda;

(c) acompanhar e reportar ao Gestor e ao Administrador o andamento dos contratos de compra e venda celebrados em nome do Fundo, incluindo repasses bancários e eventos relevantes;

(d) indicar potenciais adquirentes interessados em adquirir as Unidades, bem como realizar a análise dos documentos cadastrais dos adquirentes previamente à aprovação da Classe;

(e) assessorar o Administrador e/ou o Gestor em quaisquer questões relativas à comercialização das Unidades já integrantes da carteira da Classe, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

(f) manter à disposição do Administrador departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento das Unidades integrantes do patrimônio da Classe; e

(g) prestar informações periódicas ao Gestor, com periodicidade mínima mensal, sobre o volume de vendas, o estoque remanescente, as propostas em andamento e quaisquer eventos relevantes relativos à comercialização das Unidades.

78.2. Na hipótese de desenquadramento do LTV Máximo sem que seja reenquadrado por meio da Opção de Compra, nos termos do item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, o Gestor poderá assumir a condução da comercialização de quaisquer Unidades do portfólio da Classe, a qualquer preço e condições que julgar adequados, cabendo ao Administrador, na qualidade de proprietário fiduciário, formalizar as respectivas alienações mediante instrução prévia do Gestor, até que seja alcançado o reenquadramento do LTV Máximo. Nessa hipótese, a atuação do Gestor não exclui nem prejudica as demais obrigações e prerrogativas do Consultor Imobiliário previstas neste Regulamento.

78.3. O Consultor Imobiliário fará jus a remuneração pelos serviços prestados ao Fundo, no percentual máximo de 5% (cinco por cento) incidente sobre o preço efetivo de alienação de cada Unidade vendida pelo Fundo, conforme condições estabelecidas no Contrato de Prestação de Serviços firma o com o Consultor Imobiliário.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

79. Os recursos da Classe serão aplicados, conforme orientação do Gestor, preponderantemente na aquisição de Unidades de titularidade das Vendedoras, localizadas nos Empreendimentos, nos Estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo, com o objetivo de aliená-las a terceiros adquirentes finais.

80. O objetivo fundamental dos investimentos realizados pela Classe é proporcionar aos seus Cotistas apreciação de capital e rentabilidade, principalmente através da aquisição de Unidades de titularidade das Vendedoras e de Direitos Reais a elas relacionados, de forma direta, com foco na comercialização e alienação a terceiros, podendo, acessoriamente, auferir receitas de locação temporária das Unidades enquanto não alienadas.

81. O objetivo fundamental dos investimentos realizados pela Classe, conforme previsto acima, somente poderá ser alterado mediante decisão em sede de Assembleia de Cotistas.

82. A Classe poderá investir os recursos não alocados em Ativos Imobiliários em Ativos Financeiros Imobiliários ou Ativos Financeiros de Liquidez.

82.1. Não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido da Classe aos Ativos listados acima, podendo a Classe investir até 100% (cem por cento) de seu Patrimônio Líquido em um único Ativo Imobiliário ou em Unidades de um único Empreendimento.

82.2. A Classe poderá adquirir Unidades ou direitos a elas relacionados localizados em território nacional, com foco nos Empreendimentos situados nos Estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo, sem prejuízo de outras praças que atendam aos critérios de elegibilidade.

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

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

82.5. A Classe não investirá em projetos em estágio inicial de construção, sendo seu foco exclusivamente a aquisição de Unidades prontas ou em estágio final de conclusão.

82.6. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe devem ser objeto de prévia avaliação pelo Gestor, pelo Administrador e/ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do laudo de avaliação, sendo que a aquisição das Unidades pela Classe será realizada à vista, com base em preço de aquisição acordado entre as partes (com deságio em relação ao valor geral de vendas), nos termos da regulamentação vigente.

82.7. A Classe poderá adquirir Unidades gravadas com ônus reais, desde que tais ônus sejam decorrentes de financiamentos à construção das Unidades e sejam quitados com os recursos provenientes da aquisição das Unidades pelo Fundo, mediante interveniente anuente, devendo as respectivas cartas de anuência e quitação serem integralmente liberadas pelo agente financeiro no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados do pagamento do preço pelo Fundo.

82.8. A Classe não aplicará recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação.

82.9. Para fins contábeis, os Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe serão classificados como ativos destinados à venda e marcados a custo de aquisição, nos termos da regulamentação contábil aplicável, uma vez que a finalidade preponderante é a alienação a terceiros e não a propriedade para investimento.

82.10. Os Ativos Imobiliários somente poderão ser adquiridos pela Classe se: (a) estiverem localizadas nos Estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro ou São Paulo; e (b) possuírem matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

82.11. Caso qualquer ativo imobiliário venha a se desenquadrar de algum dos critérios elencados no item 82 acima, por qualquer razão, após sua aquisição pela Classe, tal fato não implicará na obrigatoriedade de sua alienação pela Classe, nem conferirá à Classe qualquer direito de pretensão, recurso ou regresso contra as Vendedoras, o Administrador, o Gestor, seus respectivos controladores, sociedades controladas, coligadas ou outras entidades sob controle comum, seja de forma direta ou indireta.

83. Em adição às demais obrigações e responsabilidades do Administrador previstas na regulamentação e autorregulação aplicável, no Regulamento e neste Anexo Descritivo da Classe, são seus deveres, na qualidade de proprietário fiduciário dos Ativos Imobiliários constantes da carteira de ativos da Classe: exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe; providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da classe que tais Ativos Imobiliários: (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; e receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe de Cotas.

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

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

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

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

88. Não será permitida a realização de operações, pela Classe, com instrumentos derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

89. O Gestor poderá analisar oportunidades de investimento que sejam de interesse tanto para a Classe quanto para outras classes ou fundos de investimento sob sua gestão. Nesses casos, será responsabilidade do Gestor determinar a alocação dessas oportunidades e a proporção do investimento para cada interessado, preservando sua discricionariedade. Para isso, o Gestor poderá considerar, entre outros aspectos: (i) a política de investimento aplicável à Classe e às demais classes ou fundos sob sua gestão; (ii) a composição das carteiras respectivas; (iii) a liquidez da Classe, das demais classes e outros fundos no momento do investimento; (iv) os impactos do investimento no perfil de risco da Classe, das demais classes e fundos de investimento; e (v) a relação risco-retorno da oportunidade.

90. O Gestor poderá, ainda, recomendar que determinadas oportunidades de investimento analisadas sejam alocadas, total ou parcialmente, a terceiros coinvestidores, caso entenda que o investimento, integral ou parcial, não seja adequado ao interesse da Classe, considerando, por exemplo, a necessidade de diversificação da carteira e os fatores mencionados anteriormente.

90.1. No caso de desenquadramento do LTV Máximo, o Gestor adotará, no melhor interesse da Classe, uma ou mais das seguintes medidas: (i) revisão da Política Comercial nos limites deste Regulamento (ii) venda das Unidades a terceiros independentes em processo competitivo.

91. Eventos de Distrato: De acordo com o disposto no Contrato de Compra e Venda das Unidades, poderá o Fundo, solicitar a formalização do distrato de aquisição de qualquer uma das Unidades com a devolução integral pelas Vendedoras do montante por ele pagosnessas unidades , nas seguintes hipóteses: (i) não obtenção do Habite-se ou Certificado de Conclusão de Obra do Empreendimento; (ii) não obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB; (iii) constatação de irregularidade urbanística, edilícia ou ambiental que impeça ou restrinja a comercialização das Unidades; (iv) não averbação do Habite-se e conclusão da construção perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; (v) existência de ônus, gravames, penhoras, hipotecas ou quaisquer restrições não previamente divulgados e aceitos pelo Fundo; (vi) constatação de vício de titularidade, sobreposição de matrículas ou irregularidade na cadeia dominial; (vii) identificação de contaminação ambiental, tombamento, desapropriação ou ato do Poder Público que imponha restrição permanente ao uso ou à comercialização; (viii) identificação, após a aquisição pelo Fundo, de deficiências estruturais comprovadas por um perito terceiro que comprometam a habitabilidade das Unidades; (ix) pendências perante concessionárias de serviços públicos que impeçam definitivamente a ligação de utilidades essenciais às Unidades; ou (x) superveniência de restrição legal ou administrativa de caráter permanente que inviabilize o registro da transferência de propriedade das Unidades em nome do Fundo.

92. Para fins de clareza, os eventos de distrato previstos neste item não abrangem hipóteses relacionadas à velocidade de comercialização das Unidades, ao nível de preços praticados no mercado, à inadimplência de adquirentes finais ou a qualquer outro fator de risco comercial inerente à natureza do ativo, os quais são assumidos integralmente pelo Fundo.

TRIBUTAÇÃO

93. O disposto neste 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.

93.1. 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 na Classe.

Tributação aplicável às operações da carteira:

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"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

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

O IRF pago pela carteira 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). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:

II. IRF:

Cotistas Residentes no Brasil:

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

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o Cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de 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.

O benefício não será concedido ao conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de Cotas, para se enquadrar no disposto no item acima.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Cotistas Não-Residentes no Brasil ("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, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do Artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado 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 lucros apurados sob o regime de caixa e 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 IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos Cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização (parcial ou integral) de rendimentos das Cotas e da alienação de Cotas a terceiros, em

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

DOS FATORES DE RISCO DA CLASSE

94. Apesar do Administrador e do Gestor empregarem diligência plena e boas práticas na administração e gestão da Classe, respectivamente, seguindo estritamente a política de investimento descrita neste Anexo Descritivo da Classe e cumprindo com as normas legais e regulamentares pertinentes, a Classe ainda estará exposta aos riscos típicos de investimentos em fundos e classes de investimento. Nesse sentido, e tendo em vista a natureza dos ativos elencados na política de investimentos estabelecida neste Anexo Descritivo da Classe, os Cotistas devem estar cientes de que a Classe estará sujeita aos seguintes fatores de risco, em adição aos fatores de risco aplicáveis ao Fundo, descritos no Regulamento:

Risco de Execução de Garantia. A Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários e/ou Direitos Reais a eles relativos gravados com ônus reais anteriormente à sua incorporação ao patrimônio do Fundo. A eventual execução de tais ônus por credores ou terceiros poderá: (i) restringir a disponibilidade do Ativo; (ii) impor ônus financeiros e/ou operacionais adicionais; e/ou (iii) acarretar perda parcial ou total do valor do Ativo, até sua regularização. Ainda que precedidas de due diligence e de laudo de avaliação, as aquisições não eliminam o risco de existência de ônus ocultos, contingências supervenientes e/ou constrições judiciais/administrativas, com impacto adverso sobre o Patrimônio da Classe, os fluxos de caixa e a rentabilidade das Cotas.

Risco de Transações com Partes Relacionadas. A Classe poderá realizar operações com partes relacionadas nos termos da regulamentação vigente. Tais operações, ainda que submetidas a exigências de governança, transparência e, quando aplicável, aprovação de Cotistas, podem envolver potenciais conflitos de interesse, afetando a condução, o preço e o timing de investimentos, com efeitos adversos para o desempenho da Classe e a rentabilidade das Cotas. Em particular, a aquisição pelo Fundo de Unidades de titularidade das Vendedoras, que são controladas pela Patrimar, a qual também é titular das Cotas Subordinadas e atua como Consultor Imobiliário, configura operação com parte relacionada nos termos do Artigo 32, inciso IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022. Tal operação foi submetida à aprovação prévia da Assembleia de Cotistas e divulgada no Boletim de Subscrição, nos termos da regulamentação aplicável.

Risco de Dependência do Consultor Imobiliário. A comercialização das Unidades contará com a participação do Consultor Imobiliário, para direcionar as a intermediação da venda das Unidades que é parte relacionada às Vendedoras (Patrimar), observado que sua atuação ocorrerá nos termos e limites definidos neste Regulamento. Ainda assim, a participação de parte relacionada na execução comercial, em conjunto com sua condição de titular das Cotas Subordinadas e detentora de estoque próprio (inclusive Unidades Distratadas) nos mesmos Empreendimentos, poderá gerar potenciais conflitos de interesse. Eventuais falhas operacionais, priorização de vendas do estoque próprio da incorporadora em detrimento do estoque do Fundo, ou descontinuidade dos serviços podem afetar adversamente a velocidade de vendas, os preços praticados e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

Risco de Ausência de Garantias. Os investimentos do Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, de seguradoras ou de quaisquer terceiros, e não constituem promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade. Eventos de mercado e/ou específicos dos Ativos podem ocasionar perdas, e os Cotistas poderão não recuperar integral ou parcialmente o capital investido.

Risco de Coinvestimento. A Classe poderá investir por meio de sociedades investidas (inclusive SPEs) e/ou em conjunto com parceiros (incorporadores, construtores e/ou investidores). O desempenho dos investimentos pode ser afetado por: (i) solvência, capacidade técnica e conduta de tais terceiros; (ii) divergências de governança e/ou estratégia; e (iii) litígios societários e/ou contratuais. Tais fatores podem resultar em atrasos, aumento de custos, redução de margens e impacto negativo sobre a distribuição de resultados.

Risco de Patrimônio Negativo e da Responsabilidade Limitada. Em cenários adversos, a Classe poderá apresentar patrimônio líquido negativo em decorrência de desvalorizações, inadimplências, despesas extraordinárias ou outros fatores. As Cotas conferem responsabilidade limitada aos Cotistas, inexistindo obrigação de aportar recursos adicionais; contudo, a recuperação do capital investido dependerá da realização dos Ativos e da geração de caixa, podendo não ocorrer total ou tempestivamente.

Risco da Interrupção dos Serviços Prestados à Classe. A regularidade das atividades da Classe depende da atuação do Administrador, do Gestor e dos demais Prestadores de Serviços do Fundo. A Renúncia, destituição, descredenciamento, insolvência e/ou falhas operacionais poderão interromper rotinas críticas (pagamentos, governança, divulgação de informações e execução de estratégias), demandando substituição e transição, com potenciais atrasos, custos e impactos negativos sobre os resultados.

Risco Imobiliário. Os Ativos Imobiliários estão sujeitos a riscos intrínsecos, incluindo, sem limitação: (i) regularização documental e registral; (ii) aprovações urbanísticas e ambientais; (iii) execução de obras e cumprimento de cronogramas; (iv) variações na demanda, preços e condições de crédito aos adquirentes; (v) custos de manutenção e comercialização; (vi) inadimplência de contrapartes; e (vii) recebimentos parcelados de compradores durante o período de construção até a entrega das chaves, com risco de inadimplemento durante esse período. A materialização de tais riscos pode afetar a velocidade de vendas, margens e valor de realização, com reflexos negativos para as Cotas.

Risco de Repasse Bancário. Parte dos adquirentes das Unidades poderá depender de financiamento imobiliário junto a instituições financeiras para a quitação do preço de aquisição, especialmente no caso de unidades com pagamento parcelado até a entrega das chaves. A não aprovação de crédito, a demora no processo de repasse bancário ou a recusa de financiamento por parte das instituições financeiras podem resultar em inadimplemento do adquirente, aumento de distratos, postergação de recebimentos e impacto negativo sobre o fluxo de caixa e a rentabilidade das Cotas.

Risco Tributário. Alterações legislativas, regulamentares ou de entendimento das autoridades fiscais podem modificar o regime tributário do Fundo e/ou dos Cotistas. Sem prejuízo de outras hipóteses, (i) a aplicação de recursos em empreendimento cujo incorporador, construtor ou sócio detenha, isoladamente ou com pessoas a ele ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas poderá implicar a tributação do Fundo como pessoa jurídica; e (ii) pessoas físicas que detenham 10% (dez por cento) ou mais das Cotas, ou percebam 10% (dez por cento) ou mais dos rendimentos, poderão perder a isenção sobre rendimentos de fundos de investimento imobiliário. No caso específico desta operação, a Patrimar, na qualidade de incorporadora das Unidades, subscreverá Cotas Subordinadas correspondentes a aproximadamente 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo. Caso esse percentual venha a ultrapassar o limite de 25% (vinte e cinco por cento), inclusive em razão de amortizações das Cotas Seniores ou operações que alterem a base de cálculo, o Fundo poderá ser equiparado a pessoa jurídica para fins tributários, sujeitando-se à incidência de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS sobre seus rendimentos e ganhos, o que impactaria significativamente a rentabilidade das Cotas.

Risco Relacionado à Regulamentação do Setor Imobiliário. O setor imobiliário é sujeito a intensa regulação (urbanística, ambiental, registral e de incorporação. Mudanças normativas, revisões interpretativas por autoridades e exigências adicionais podem afetar prazos, custos e viabilidade de investimentos, reduzindo a rentabilidade e postergando desinvestimentos.

Risco de Eventos de Força Maior e Casos Fortuitos. Greves, pandemias, desastres naturais, eventos climáticos extremos e outros eventos extraordinários podem interromper obras, cadeias de suprimento, trâmites registrais e atividades de comercialização, gerando atrasos, custos adicionais, replanejamento de cronogramas e impacto negativo sobre o fluxo de caixa e os resultados distribuíveis.

Risco de Vacância. Na hipótese de adoção de locação temporária de unidades para preservação de valor, poderão ocorrer períodos de vacância, durante os quais a Classe arcará com despesas (condomínio, tributos, seguros e manutenção) sem geração de receitas proporcionais, reduzindo o caixa disponível para distribuição.

Risco Ambiental. Os Ativos Imobiliários podem estar sujeitos a passivos ambientais (inclusive contaminação, restrições de uso e obrigações de remediação). A identificação, a regularização e/ou a remediação podem demandar recursos adicionais, restringir usos e reduzir o valor de realização, postergando desinvestimentos e afetando adversamente a rentabilidade.

Risco Decorrente da Possibilidade de Entrega de Ativos em Caso de Liquidação. Na hipótese de liquidação do Fundo, caso não haja caixa suficiente para quitação das obrigações e pagamento aos Cotistas, poderá ser realizada a entrega de Ativos em pagamento. Nessa hipótese, os Cotistas estarão expostos à iliquidez, aos custos de manutenção e aos riscos inerentes à alienação individual dos Ativos entregues.

Riscos Relacionados à Existência de Ônus ou Gravame Real. A existência de ônus reais sobre Ativos, ainda que anteriores à aquisição e/ou objeto de regularização, pode restringir a livre disposição, dificultar financiamento, locação e venda, e expor a Classe a execuções por terceiros, com efeitos adversos sobre o valor patrimonial e os resultados. Em particular, as Unidades poderão estar gravadas com ônus decorrentes de financiamentos à construção, os quais deverão ser quitados pelas Vendedoras com os recursos provenientes da aquisição pelo Fundo, mediante interveniente anuente, com prazo de até 10 (dez) Dias Úteis para liberação. Caso a liberação não ocorra no prazo estipulado, a operação será desfeita com devolução integral dos valores ao Fundo.

Risco de Mudanças nas Leis e Regulamentos Ambientais. Alterações na legislação e regulamentação ambiental, bem como em normas técnicas aplicáveis, podem impor novas exigências e restrições, demandando investimentos adicionais e/ou limitando usos, com impactos negativos sobre custos, prazos e valor de realização. *Risco de Sinistro*. Os Ativos estão sujeitos a sinistros (incêndio, inundação, desabamento e outros). Ainda que haja contratação de seguros, as indenizações podem ser insuficientes, demoradas e/ou sujeitas a franquias, exclusões e limites de cobertura, não eliminando a possibilidade de perdas relevantes e atrasos no desinvestimento.

Risco de Impacto Negativo no Fluxo Projetado e na Taxa de Retorno em Caso de Distribuição Parcial. Em ofertas de Cotas com colocação aquém do montante inicialmente pretendido, a Classe poderá captar recursos inferiores ao planejado, exigindo readequação do pipeline de investimentos, postergando aquisições e reduzindo o fluxo de caixa projetado e a taxa de retorno estimada.

Risco da Propriedade de Cotas. A propriedade das Cotas confere aos Cotistas direitos sobre fração ideal do patrimônio do Fundo, não implicando titularidade direta sobre os Ativos. As Cotas constituem valores mobiliários de renda variável, sem resgate fora das hipóteses regulamentares, estando sua liquidez sujeita às condições de mercado e às deliberações assembleares. *Risco de Despesas Extraordinárias*. A Classe e/ou sociedades investidas poderão ser compelidas a arcar com despesas extraordinárias (ex.: adequações técnicas, investimentos para atendimento a exigências de autoridades, indenizações e benfeitorias não rotineiras). Tais dispêndios reduzem os recursos disponíveis para distribuição e podem afetar a rentabilidade das Cotas.

Risco de Diluição. Novas emissões de Cotas, inclusive para fins de captação, reenquadramento e/ou recomposição de caixa, poderão diluir a participação econômica e política dos Cotistas que não acompanharem as subscrições, ainda que tais emissões sejam necessárias à implementação da estratégia da Classe.

Riscos Referentes a Estudos de Viabilidade. Estudos, laudos e projeções utilizam premissas (velocidade de vendas, preços, custos, CAPEX, condições de crédito e cenário macroeconômico) sujeitas a incertezas. A não verificação das premissas poderá reduzir margens, alongar prazos de desinvestimento e impactar negativamente o valor patrimonial e os resultados distribuíveis.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Financeiros. Caso a Classe invista em Ativos Financeiros (como CRIs e/ou cotas de FIDCs imobiliários), o pré-pagamento e/ou a amortização extraordinária poderão alterar o fluxo contratual, reduzir a TIR e exigir reinvestimentos em condições de mercado eventualmente menos favoráveis. *Risco de Desapropriação*. Os Ativos poderão ser objeto de desapropriação, total ou parcial, por necessidade/ utilidade pública ou interesse social. A indenização poderá não refletir o valor econômico integral, afetando a área vendável, o cronograma de realização e a rentabilidade.

Risco de Atrasos e/ou Não Conclusão das Obras dos Empreendimentos. Para Ativos em desenvolvimento, podem ocorrer atrasos ou não conclusão por fatores técnicos, financeiros, operacionais, regulatórios e/ou decorrentes de terceiros (inclusive fornecedores e prestadores). Tais eventos podem demandar reorçamento, elevar custos, postergar entregas e vendas e reduzir o retorno esperado. Em particular, o Empreendimento Palm Springs Pampulha possui previsão de conclusão apenas em novembro de 2026, estando o Fundo exposto ao risco de atrasos na obtenção do habite-se e na regularização das Unidades, com potencial impacto na velocidade de vendas e na rentabilidade.

Risco de Não Realização de Investimentos pela Classe. A identificação, diligência e aquisição de estoques de unidades com parâmetros de preço e retorno compatíveis podem não ocorrer no volume, prazos e condições inicialmente previstos, em razão de restrições documentais, concorrência, condições de mercado e/ou alterações regulatórias, postergando a alocação de recursos e a geração de resultados.

Risco de Desvalorização dos Imóveis. O valor dos Ativos Imobiliários pode se reduzir em decorrência de variações de demanda e oferta, deterioração do entorno, mudanças urbanísticas, excesso de lançamentos concorrentes, condições macroeconômicas e/ou fatores específicos do Ativo, podendo exigir deságios adicionais para viabilizar a venda e impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Risco de Distrato e Competição de Estoque. As Unidades integrantes do portfólio da Classe estão sujeitas ao risco de distrato por parte dos adquirentes finais, seja por inadimplemento, desistência ou outras causas previstas em lei ou em contrato. Em caso de distrato, a Unidade retorna ao estoque do Fundo, podendo gerar custos de recomercialização, atrasos no fluxo de caixa e necessidade de concessões comerciais para nova venda. Adicionalmente, as Unidades Distratadas que retornem ao estoque da Patrimar e/ou das Vendedoras poderão competir diretamente com as Unidades do Fundo nos mesmos Empreendimentos, potencialmente afetando a velocidade de vendas, os preços praticados e a rentabilidade das Cotas.

Risco de Liberação de Ônus de Financiamento à Construção. As Unidades poderão estar gravadas com ônus reais decorrentes de financiamentos à construção contratados pelas Vendedoras. A aquisição pelo Fundo será realizada com interveniente anuente e carta de anuência do agente financeiro, devendo a liberação integral dos ônus ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis. Caso a liberação não se concretize no prazo estipulado, a operação deverá ser desfeita com devolução de 100% (cem por cento) dos valores pagos pelo Fundo. Não obstante, atrasos na liberação, exigências adicionais do agente financeiro ou questionamentos sobre a cadeia dominial poderão gerar custos, atrasos e incerteza operacional.

Outros riscos: A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos além dos mencionados acima advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, do Gestor e dos demais Prestadores de Serviços do Fundo, incluindo, entre outros: (i) riscos decorrentes de alterações nas condições macroeconômicas, políticas e regulatórias que possam afetar o mercado imobiliário e de capitais; (ii) riscos relacionados à capacidade de realização dos Ativos Imobiliários em prazos e condições compatíveis com as projeções iniciais; e (iii) riscos operacionais e reputacionais associados às partes envolvidas na estrutura do Fundo. A materialização de tais riscos pode acarretar perdas à Classe e/ou aos Cotistas.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

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

95.1. Na hipótese prevista no item 95 acima, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da Classe entre seus Cotistas, observada a Ordem de Pagamentos prevista no item 75 deste Anexo Descritivo da Classe, assegurando a prioridade de pagamento das Cotas Seniores sobre as Cotas Subordinadas, no prazo definido pela Assembleia de Cotistas que aprovar a liquidação da Classe.

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

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

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

95.5. O Auditor Independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido da Classe, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

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

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

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

97. São eventos de liquidação antecipada da Classe, independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas:

(a) caso, após 90 (noventa) dias do início de atividades, a Classe mantiver, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos;

(b) descredenciamento, destituição ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo previsto na norma da respectiva ocorrência, a Assembleia de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação da Classe;

(c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da Classe, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira da Classe; e

(d) transferência de Cotas Subordinadas em desacordo com as restrições previstas neste Regulamento.

98. O seguinte evento obriga o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo:

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

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

100. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização integral, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente da amortização integral de Cotas.

DAS TAXAS	
Taxa de Administração: 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, a qual será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos na Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais).	**Taxa de Gestão:** 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido, a qual será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos na Classe.
Taxa de Performance: Não aplicável	**Taxa Máxima de Custódia:** 0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe e calculada considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 Dias Úteis, sendo certo que estará inclusa na Taxa de Administração.
Taxa Máxima de Distribuição: Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo Descritivo da Classe não prevê uma	**Taxas de Ingresso | Saída** Não aplicável

taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, nos termos da regulamentação aplicável.	

101. A taxa de administração será devida ao Administrador pela prestação dos serviços de administração fiduciária. O cálculo da taxa de administração levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis.

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

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

101.3. O Administrador contratou o escriturador para realizar os serviços de controladoria, tesouraria e escrituração das cotas da Classe, sendo certo que por estes serviços será a este devido o montante mensal de **R$ 1.000,00 (mil reais)**, o qual será acrescido do custo por cotista conforma tabela abaixo:

De*	Até*	Valor (R$) por Cotista
0	50	Isento
51	2.000	R$ 1,50
2.001	10.000	R$ 1,00
10.001	>	R$ 0,50
*número de cotistas		

Os valores serão acrescidos de: Envio de TED (Custo unitário de R$ 11,90 por evento) Envio de PIX (Custo unitário de R$ 5,50 por evento) Custo mensal de manutenção por conta de R$ 23,90. Custo mensal de manutenção por cada conta externa, R$ 1.000,00. Custo adicional mensal de R$ 500,00 por cada série ou subclasse de Cota (a partir da 3ª carteira/subclasse).

102. A Taxa Máxima de Custódia será calculada considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 Dias Úteis. A taxa máxima de custódia supracitada estará incluída na remuneração devida ao Administrador.

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

103.1. O cálculo da taxa de gestão levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis.

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

104. Não será devida pela Classe remuneração a título de taxa de performance.

105. O Prestador de Serviço Essencial pode reduzir unilateralmente taxa que lhe compete sem que seja requerida deliberação de Assembleia de Cotistas nesse sentido para que seja promovida alteração deste Anexo Descritivo da Classe.

106. Não será devida pela Classe remuneração a título de taxa de consultoria imobiliária.

APÊNDICE DESCRITIVO DA SUBCLASSE SÊNIOR DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO BELVEDERE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA		
Público-alvo: Investidores Profissionais	**Regime da Subclasse:** Fechado	**Prazo:** 60 (sessenta) meses, contados da data da primeira integralização de Cotas, prorrogável por até 36 (trinta e seis) meses adicionais, mediante deliberação da Assembleia de Cotistas
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada ao valor por eles subscrito	**Subclasse:** Sênior	

DA EMISSÃO, CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES

107. Serão emitidas 222.884 (duzentas e vinte e duas mil, oitocentas e oitenta e quatro) Cotas Seniores, com valor unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) totalizando o montante de R$ 222.884.000,00 (duzentos e vinte e dois milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil reais) na 1ª (primeira) data de integralização das Cotas Seniores.

108. As Cotas Seniores serão objeto de distribuição pública sob rito de registro automático, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, exclusivamente para Investidores Profissionais, conforme definidos pelo Artigo 11 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 30, de 11 de maio de 2021.

109. Será admitida a distribuição parcial das Cotas Seniores.

110. A remuneração alvo das Cotas Seniores é correspondente à variação de 100% (cem por cento) da taxa de referência do Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B) com vencimento em 2032, acrescida de um spread de 3,00% (três inteiros por cento) ao ano ("Benchmark Cotas Seniores").

111. As Cotas Seniores serão objeto de registro para depósito centralizado na B3, observados os requisitos previstos na regulamentação aplicável e os procedimentos operacionais da B3.

112. As Cotas Seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações:

(a) prioridade no recebimento de rendimentos, amortização (parcial ou integral) em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto neste Regulamento; e

(b) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Sênior corresponderá 1 (um) voto.

DA INTEGRALIZAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO

113. As Cotas Seniores serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, à vista, conforme as condições previstas no Boletim de Subscrição.

114. As amortizações das Cotas Seniores serão realizadas conforme o mecanismo previsto no item 67 do Anexo Descritivo da Classe.

DOS FATORES DE RISCO DA SUBCLASSE

115. Apesar do Administrador e do Gestor empregarem diligência plena e boas práticas na administração e gestão da Classe, respectivamente, seguindo estritamente a política de investimento descrita no Anexo Descritivo da Classe e cumprindo com as normas legais e regulamentares pertinentes, esta Subclasse, por sua natureza e peculiaridades, ainda estará sujeita aos seguintes fatores de risco, em adição aos fatores de risco aplicáveis ao Fundo e à Classe como um todo, descritos no Regulamento e no Anexo Descritivo da Classe, respectivamente:

Velocidade de vendas e amortização das Cotas Seniores. A amortização e o retorno econômico das Cotas Seniores dependem, de forma relevante, da realização de Vendas Efetivas das Unidades e da priorização de caixa estabelecida na cascata de pagamentos enquanto a Razão de Subordinação for igual ou inferior a 40% (quarenta por cento). Atrasos, descontos superiores aos previstos e/ou inadimplementos de adquirentes podem postergar amortizações, reduzir distribuições e impactar negativamente a taxa de retorno.

Reenquadramento de LTV e alienações em condições de estresse. O descumprimento do LTV Máximo autoriza a adoção de medidas extraordinárias, com possibilidade de alienação de Unidades a preços e condições menos favoráveis, com direcionamento de recursos para amortização das Cotas Seniores. Tais medidas podem ocorrer em janelas adversas de mercado e afetar o valor econômico das Cotas Seniores.

Sensibilidade a benchmark e alongamento de prazo. A referência à NTN-B com spread expõe a Subclasse Sênior a riscos de taxa de juros real e inflação. Eventual extensão do prazo de duração da Subclasse ou menor ritmo de amortização pode aumentar a duração efetiva da exposição e gerar divergência entre o retorno realizado e a remuneração-alvo.

Preço mínimo de venda e exceções. Sob a governança ordinária de comercialização, as Unidades não devem ser alienadas por preço inferior ao de aquisição pelo Fundo. Contudo, em certas hipóteses, o Gestor poderá autorizar vendas abaixo do preço de aquisição para fins de reenquadramento do LTV, o que pode reduzir o fluxo de caixa disponível à Subclasse Sênior.

Opção de compra com risco de execução. A opção de compra em favor do Cotista Subordinada, em cenários de LTV desenquadrado, está sujeita a prazo exíguo e a condições operacionais e financeiras para seu exercício. A ausência de exercício (total ou parcial) pode aumentar a probabilidade de vendas forçadas em condições desfavoráveis.

Concentração por Empreendimento e tipologia. A carteira é concentrada em 7 (sete) Empreendimentos localizados em MG, RJ e SP, com participação relevante em produtos residenciais de médio e alto padrão. Eventos adversos específicos (urbanísticos, registrários, ambientais, reputacionais, concorrenciais ou macroeconômicos locais) podem afetar de modo desproporcional a velocidade de vendas e os preços, com reflexos negativos na amortização e nos resultados das Cotas Seniores.

APÊNDICE DESCRITIVO DA SUBCLASSE SUBORDINADA DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO BELVEDERE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA		
Público-alvo: Investidores Profissionais	**Regime da Subclasse:** Fechado	**Prazo:** Indeterminado
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada ao valor por eles subscrito	**Subclasse:** Subordinada	

DA EMISSÃO, CARACTERÍSTICAS E RESTRIÇÕES

116. Serão emitidas 55.721 (cinquenta e cinco mil, setecentas e vinte e uma) Cotas Subordinadas, com valor unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) totalizando o montante de R$ 55.721.000,00 (cinquenta e cinco milhões, setecentos e vinte e um mil reais) na 1ª (primeira) data de integralização das Cotas, mediante a transferência de imóveis ao Fundo.

117. As Cotas Subordinadas não poderão ser alocadas exclusivamente à Patrimar e suas Afiliadas; a participação conjunta da Patrimar e Afiliadas na Subclasse Subordinada.

118. Qualquer transferência de Cotas Subordinadas em desacordo com o disposto acima será considerada nula e ineficaz perante o Fundo, configurando, ainda, evento de liquidação antecipada da Classe.

119. Sempre que a Classe distribuir rendimentos, conforme acima e nos termos do Anexo Descritivo da Classe, as Cotas Subordinadas não terão preferência no pagamento dos rendimentos, estando subordinada às Cotas Seniores, observada a Ordem de Pagamentos prevista no Anexo Descritivo da Classe.

120. As Cotas Subordinadas serão mantidas em registro junto ao Escriturador.

121. As Cotas Subordinadas têm as seguintes características, direitos e obrigações:

(a) subordinação no recebimento de rendimentos, amortização (parcial ou integral) em relação às Cotas Seniores, observado o disposto neste Regulamento;

(b) remuneração e amortização com o patrimônio remanescente do Fundo, após o pagamento integral das Cotas Seniores, conforme definido nos documentos da Operação; e

(c) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Subordinada corresponderá a 1 (um) voto.

DA INTEGRALIZAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO

122. As Cotas Subordinadas serão integralizadas em moeda corrente nacional, conforme as condições previstas no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, mediante aprovação prévia do Gestor, sendo certo que, concomitantemente à integralização, o Fundo utilizará os recursos recebidos para a aquisição de Unidades de titularidade das Vendedoras, nos termos dos respectivos Contratos de Compra e Venda, com a entrega das Cotas Subordinadas como contraprestação pela alienação das referidas Unidades.

123. As amortizações das Cotas Subordinadas serão realizadas conforme o mecanismo previsto no item 67 do Anexo Descritivo da Classe.

DOS FATORES DE RISCO DA SUBCLASSE

124. Apesar do Administrador e do Gestor empregarem diligência plena e boas práticas na administração e gestão da Classe, respectivamente, seguindo estritamente a política de investimento descrita no Anexo Descritivo da Classe e cumprindo com as normas legais e regulamentares pertinentes, esta Subclasse, por sua natureza e peculiaridades, ainda estará sujeita aos seguintes fatores de risco, em adição aos fatores de risco aplicáveis ao Fundo e à Classe como um todo, descritos no Regulamento e no Anexo Descritivo da Classe, respectivamente:

Subordinação e absorção de perdas. As Cotas Subordinadas estão sujeitas à ordem de pagamentos e aos mecanismos de alocação de rendimento e amortização previstos neste Regulamento. Dessa forma, oscilações no desempenho da carteira da Classe incluindo aquelas decorrentes de descontos adicionais nas vendas, despesas de manutenção das Unidades, tributos, corretagens, seguros e demais custos extraordinários poderão impactar de forma adversa os fluxos financeiros atribuíveis às Cotas Subordinadas, inclusive por meio da redução ou postergação do retorno econômico esperado..

Pari passu condicionado. A amortização pari passu (50%/50% entre Subclasse Sênior e Subordinada) depende do atingimento e manutenção de Razão de Subordinação superior a 40% (quarenta por cento). Caso tal condição deixe de ser observada, os pagamentos à Subclasse Subordinada podem ser reduzidos ou suspensos, alongando o prazo de recuperação do capital.

Governança de comercialização e potenciais conflitos. Enquanto vigente a governança de vendas pela vendedora/consultora imobiliária, decisões comerciais (precificação, campanhas, priorização de tipologias e canais) podem não maximizar o residual econômico da Subclasse Subordinada. Em cenários de step-in motivados por LTV, a priorização do reenquadramento poderá reduzir o valor residual destinado à Subclasse Subordinada.

Opção de compra sujeita a restrições práticas. A prerrogativa de exercer opção de compra, em hipóteses de LTV desenquadrado, depende de liquidez, cumprimento de prazos e custos embutidos no Preço de Exercício. A impossibilidade de exercício no prazo aplicável pode resultar em alienações subsequentes em condições desfavoráveis ao interesse econômico da Subclasse Subordinada.

Tag-along/drag-along e risco de desinvestimento forçado. Em hipóteses de transferências permitidas, os mecanismos de venda conjunta (tag/drag) podem ensejar desinvestimento da Subclasse Subordinada em janelas de mercado não ótimas, em termos e condições potencialmente mais voltados à resolução da estrutura do Fundo do que à maximização do retorno residual.

Concentração em parte relacionada e riscos operacionais. A alocação da Subclasse Subordinada à Patrimar e/ou Afiliadas concentra o risco em parte relacionada, potencialmente elevando riscos operacionais, reputacionais e de governança. Eventuais medidas de mitigação e aprovações assembleares podem não eliminar impactos econômicos adversos.

(11) 3030-7177 vortx.com.br
Rua Gilberto Sabino, 215, 3º andar 05.425-020 | Pinheiros | São Paulo | SP

APENSO I - DEFINIÇÕES	
"Administrador"	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição devidamente habilitada pela CVM para o exercício da atividade de administração de fundos de investimento, na forma do Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 08/01/2016, CNPJ/MF n.º 22.610.500/0001-88;
"Afiliadas"	Significam as sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum com a Patrimar, nos termos do art. 116 da Lei 6.404/76;
"ANBIMA"	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Anexo Descritivo da Classe"	Significa o Anexo I ao presente Regulamento, que disciplina as condições específicas da Classe Única de Cotas do Fundo, incluindo política de investimento, características das Subclasses, taxas e demais disposições aplicáveis;
"Apêndice"	Significa cada um dos apêndices ao Anexo Descritivo da Classe, que disciplinam as condições específicas de cada Subclasse de Cotas, integrando o Regulamento para todos os fins;
"Assembleia de Cotistas"	Significa a Assembleia Geral de Cotistas e/ou a Assembleia Especial de Cotistas, conforme aplicável;
"Assembleia Especial de Cotistas"	Significa a assembleia especial de Cotistas da Classe, caso aplicável, ordinária ou extraordinária, responsável por deliberar sobre as matérias de competência específica da Classe, na forma prevista na Resolução CVM nº 175/2022 e neste Regulamento;
"Assembleia Geral de Cotistas"	Significa a assembleia especial de Cotistas do Fundo, ordinária ou extraordinária, responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de Cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM nº 175/2022 e neste Regulamento. Tendo em vista que o Fundo é constituído com Classe única de Cotas, haverá apenas Assembleia Especial de Cotistas enquanto não for aprovada a constituição de outras Classes;
"Ativos"	Significam em conjunto, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe;
"Ativos Financeiros Imobiliários"	Significam os seguintes ativos: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública

	registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (v) letras hipotecárias; (vi) letras de crédito imobiliário; e/ou (vii) letras imobiliárias garantidas;
"Ativos Imobiliários"	Significam as Unidades, bem como quaisquer Direitos Reais a elas relacionados, integrantes ou que venham a integrar o patrimônio da Classe;
"Auditor Independente"	Significa a empresa a ser contratada pelo Administrador, em nome da Classe, para prestar serviços de auditoria independente das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe, nos termos da Resolução CVM n.º 175/2022 e das demais disposições regulatórias aplicáveis;
"B3"	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
"BACEN"	Significa o Banco Central do Brasil;
"Benchmark Cotas Sênior"	Tem o significado que lhe é atribuído no Apêndice Descritivo da Subclasse Sênior deste Regulamento;
"Boletim de Subscrição"	Significa o documento que formaliza a subscrição de Cotas pelo investidor, nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável;
"Ordem de Pagamentos"	Significa a ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos da carteira da Classe, conforme estabelecido no Anexo Descritivo da Classe;
"Capital Autorizado"	Significa o capital autorizado para novas emissões das Cotas, nos termos dos itens 56.1 e seguintes do Anexo Descritivo da Classe, desde que limitadas ao montante máximo de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais)
"Chamada de Capital"	Significa a solicitação de integralização parcial ou total do capital subscrito e não integralizado, dirigida pelo Administrador aos Cotistas, nos termos dos respectivos Compromisso de Investimento e deste Regulamento;
"Classe"	Significa a classe única do Fundo, cujas características encontram-se no Anexo Descritivo da Classe;
"CNPJ/MF"	Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda;
"Compromisso de Investimento"	Significa o instrumento particular de compromisso de investimento para subscrição e integralização de Cotas, a ser assinado por cada Cotista no ato da subscrição de suas Cotas, o qual regula os termos e condições para a integralização das Cotas via Chamada de Capital, e que é dispensado no caso de integralização à vista;
"Consultor Imobiliário"	Significa a Patrimar, consultoria especializada contratada pelo Fundo, por intermédio do Administrador, para a prestação dos serviços especializados definidos neste Regulamento e no respectivo Contrato de Consultoria Imobiliária, nos termos inciso III do Artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175/2022;
"Contratos de Compra e Venda"	Significam os Contratos de Compra e Venda para formalização da compra e venda das Unidades de um Empreendimento;
"Contrato de Consultoria Imobiliária"	Significa o instrumento particular de contrato de prestação de serviços de consultoria imobiliária, a ser celebrado entre o Fundo, por intermédio do Administrador, e o Consultor Imobiliário;

"Cotas"	Significam, em conjunto, as Cotas Seniores e as Cotas Subordinadas, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento e nos respectivos Apêndices;
"Cotas Seniores"	Significam as Cotas da Subclasse Sênior da Classe Única do Fundo, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice da Subclasse Sênior;
"Cotas Subordinadas"	Significam as Cotas da Subclasse Subordinada da Única Classe de Cotas do Fundo, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice Descritivo da Subclasse Subordinada;
"Cotistas"	Significam os titulares das Cotas do Fundo;
"Custodiante"	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição prestadora de serviços de custódia devidamente habilitada para tanto, contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços ao Fundo e à Classe, na forma do Ato Declaratório CVM n.º 15.208, expedido em 30/08/2018, CNPJ/MF n.º 22.610.500/0001-88;
"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Pagamento"	Significa a data do pagamento das amortizações de Cotas, o que deverá ocorrer até o 15º (décimo quinto) Dia Útil de cada mês, conforme definido pelo Gestor.
"Dia Útil"	Significa qualquer dia exceto: (a) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (b) aqueles sem expediente na B3;
"Direitos Reais"	Significa quaisquer direitos reais previstos na legislação brasileira vigente ou que venham a ser criados por lei, relacionados a bens imóveis, incluindo-se direitos reais de permuta;
"Disponibilidades"	Significam todos os valores em caixa e em Ativos de Renda Fixa mantidos pela Classe;
"Empreendimentos"	Significam os empreendimentos imobiliários residenciais de titularidade das Vendedoras, nos quais se localizam as Unidades a serem adquiridas pela Classe, quais sejam: (i) Atlântico Golf, localizado na cidade do Rio de Janeiro/RJ; (ii) Oceana Golf II, localizado na cidade do Rio de Janeiro/RJ; (iii) Green View, localizado na cidade de São José dos Campos/SP; (iv) Le Sommet, localizado na cidade de Nova Lima/MG; (v) Mirante do Jambreiro, localizado na cidade de Nova Lima/MG; (vi) Palm Springs Pampulha, localizado na cidade de Belo Horizonte/MG; e (vii) Mirante Estoril, localizado na cidade de Belo Horizonte/MG, e outros empreendimentos imobiliários que venham a ser aprovados pela Assembleia de Cotistas nos termos deste Regulamento;
"Encargos do Fundo"	Significam todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo e/ou pela Classe para seu funcionamento e manutenção, conforme estabelecidos no item 27 do Regulamento e na regulamentação em vigor;
"Escriturador"	Significa a instituição prestadora de serviços de escrituração de Cotas devidamente habilitada para tanto, contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços;
"Fator Médio de Realização"	Significa a média da razão entre o Preço de Venda Efetiva e o Preço de Tabela Inicial da Unidades, apurada com base nas Vendas Efetivas dos últimos 6 (seis) meses contados da data do cálculo em questão. Na hipótese de inexistência de Vendas Efetivas de determinado Empreendimento no referido período de 6 (seis) meses, o valor das Unidades será determinado pelo Gestor (i) com base em laudo

	de avaliação preparado avaliador independente; ou (ii) caso não seja elaborado laudo de avaliação, com base no preço de aquisição das Unidades pelo Fundo, corrigido pelo INCC;
"Fundo"	Significa o BELVEDERE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, regido por este Regulamento, pela Resolução CVM n.º 175/2022, pela Lei n.º 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
"Gestor"	Significa a GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., devidamente habilitada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de recursos de terceiros, na forma do Ato Declaratório CVM n.º 17.441, expedido em 09/10/2019, CNPJ/MF n.º 32.706.879/0001-88;
"INCC"	Significa o Índice Nacional de Custo da Construção, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV;
"Índice de Subordinação"	Significa a razão entre (a) a soma do valor total das Cotas Subordinadas em circulação; e (b) o Patrimônio Líquido da Classe, observado o disposto no item 75 do Regulamento.
"IPCA"	Significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
"Liquidação"	Significa o encerramento do Fundo e/ou da Classe, conforme definido neste Regulamento e nas disposições da Resolução CVM n.º 175/2022;
"LTV"	Significa *Loan-to-Value*, que corresponde ao índice calculado mensalmente pelo Gestor, por meio da razão entre: (i) o valor das Cotas Seniores em circulação; e (ii) o Valor do Estoque;
"LTV Máximo"	Significa o LTV de 70% (setenta por cento);
"Opção de Compra"	Significa a opção de compra pelo Cotistas Subordinado de uma ou mais Unidades pelo Preço de Exercício, nos termos do item 90.1 e seguintes do Anexo Descritivo da Classe;
"Parte Geral da Resolução CVM nº 175/2022"	Significa a parte geral da Resolução CVM n.º 175/2022, que estabelece as disposições gerais aplicáveis a todos os fundos de investimento, em contraposição aos seus Anexos Normativos
"Patrimar"	Significa a PATRIMAR ENGENHARIA S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Magalhães, nº 521, sala 1701, Belvedere, CEP 30.320-760, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.236.821/0001-27;
Política Comercial	Significa o conjunto de regras de precificação e comercialização das Unidades pelo Fundo, a serem propostas pelo Consultor Imobiliário e aprovadas pelo Gestor, nos termos do Contrato de Consultoria, incluindo tabela de vendas, descontos máximos autorizados, formas e fluxos de pagamento, campanhas, canais de venda, aprovação de adquirentes, exceções comerciais, distratos e medidas de reenquadramento;
"Patrimônio Líquido"	Significa o valor resultante da soma das Disponibilidades, acrescido do valor da carteira de investimentos da Classe precificado na forma prevista neste

	Regulamento, dos valores a receber e dos outros ativos, excluídas as Exigibilidades, bem como outros passivos;
"Política de Investimento"	Significa a política de investimentos adotada pela Classe para a realização de seus investimentos, prevista no Anexo Descritivo da Classe integrante deste Regulamento;
"Preço de Exercício"	Significa, para cada Unidade, o preço calculado conforme a seguinte fórmula: Preço de Exercício = preço de aquisição da respectiva Unidade pela Classe × (1 + Benchmark Sênior)^(dias úteis/252) + custos de transmissão e quaisquer outras despesas diretamente incorridas pela Classe em relação à aquisição e manutenção da respectiva Unidade;
"**Preço de Tabela Inicial**"	Significa o preço de tabela inicial para cada Unidade de um determinado Empreendimento, conforme definido e previsto nos Contratos de Compra e Venda.
"**Preço de Venda Efetiva**"	Significa o preço da Venda Efetiva de uma Unidade pelo Fundo, conforme previsto nos respectivos Contratos de Compra e Venda.
"Prestadores de Serviços do Fundo"	Significam os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto com os demais prestadores por eles contratados, que prestarão serviços ao Fundo;
"Prestadores de Serviços Essenciais"	Significa o Administrador e o Gestor, considerados em conjunto;
"Razão de Subordinação"	Significa a razão do valor das Cotas Subordinadas pelo Passivo Total do Fundo, a ser apurada pelo Administrador na forma prevista neste Regulamento; Para efeitos deste Regulamento, a Razão de Subordinação corresponde à relação entre (i) o saldo das Cotas Subordinadas e (ii) o total do passivo do Fundo, para fins deste cálculo, será apurado como a soma (a) do saldo das Cotas Subordinadas, (b) do saldo das Cotas Seniores e (c) do saldo de caixa do Fundo.
"Regulamento"	Significa o presente instrumento, que rege e disciplina o funcionamento do Fundo e de sua Classe;
"Reserva de Contingência"	Significa a reserva de recursos mantida pela Classe, destinada a fazer frente às despesas operacionais correntes e obrigações vincendas do Fundo, cujo montante será definido pelo Gestor e não poderá exceder o equivalente a 03 (três) meses de Encargos do Fundo projetados.
"Resolução CVM n.º 175/2022"	Significa a Resolução da CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, e revoga as normas que especifica;
"SPB"	Significa o Sistema de Pagamentos Brasileiro;
"Subclasse Sênior"	Significa a subclasse de Cotas Sênior da Única Classe de Cotas do Fundo, com prioridade no recebimento de rendimentos, amortizações em relação à Subclasse Subordinada, nos termos deste Regulamento e do respectivo Apêndice;
"Subclasse Subordinada"	Significa a subclasse de Cotas Subordinadas da Única Classe de Cotas do Fundo, que somente fará jus ao recebimento de valores após a satisfação integral dos

	direitos da Subclasse Sênior, nos termos deste Regulamento e do respectivo Apêndice;
"Taxa de Administração"	Significa a remuneração devida ao Administrador pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria, calculada e paga nos termos do Anexo Descritivo da Classe;
"Taxa de Consultoria"	Significa a remuneração devida ao Consultor Imobiliário, nos termos do Anexo Descritivo da Classe;
"Taxa de Gestão"	Significa a remuneração devida ao Gestor pela prestação dos serviços de gestão dos ativos da carteira da Classe, calculada e paga nos termos do Anexo Descritivo da Classe;
"Taxa de Performance"	não aplicável, nos termos do Anexo Descritivo da Classe;
"Taxa Máxima de Custódia"	Significa a remuneração máxima devida ao Custodiante pela prestação dos serviços de custódia de Ativos Financeiros, calculada nos termos do Anexo Descritivo da Classe;
"Taxa Máxima de Distribuição"	Significa a remuneração máxima dos distribuidores de Cotas, conforme prevista nos respectivos documentos de cada oferta de Cotas e nos termos do Ofício-Circular-Conjunto n.º 1/2023/CVM/SIN/SSE;
"Termo de Adesão"	Significa o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas, nos termos deste Regulamento;
"Unidades"	Significam as unidades imobiliárias residenciais prontas ou em fase final de conclusão, disponíveis em estoque (área privativa), de titularidade das Vendedoras, localizadas nos Empreendimentos, o quais encontram-se nos Estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo, incluindo aquelas com previsão de conclusão até o fim do ano de 2026, a serem adquiridas pela Classe nos termos da Política de Investimento;
"Unidades Distratadas"	Significam as unidades não adquiridas pela Classe e que tenham retornado ao estoque da Patrimar e/ou das Vendedoras em decorrência de distrato, localizadas nos Empreendimentos, conforme item 77 do Anexo Descritivo da Classe;
"Valor de Estoque"	Significa o valor das Unidades constantes da carteira do Fundo, por Empreendimento, obtido conforme fórmula abaixo: Valor do Estoque (por Empreendimento) = Σ [Preço de Tabela Inicial da Unidade × Fator Médio de Realização]
"Venda Efetiva"	Significa a alienação de Unidade formalizada mediante a celebração dos respectivos Contratos de Compra e Venda devidamente assinados pelas partes e em que o Fundo tenha recebido, ao menos, o montante equivalente a 10% (dez por cento) do valor do contrato.
"Vendedoras"	Significam, em conjunto: (i) a Patrimar; (ii) a SPE GOLF 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.799.455/0001-29; (iii) a SPE GOLF 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.722.570/0001-03 ("Golf 1"); (iv) a JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.113.036/0001-94 ("Jardins"); (v) a SPE

	FLEMING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 36.613.608/0001-39 (“Fleming”); (vi) a JAMBREIRO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.760.228/0001-90; (vii) a NISGE ESTORIL EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 29.753.998/0001-87; e (viii) a VALE DO SERENO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.209.365/0001-08, sendo que as sociedades indicadas nos itens (ii) a (viii) são direta ou indiretamente controladas pela Patrimar;