POLITÉCNICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/MF nº 66.218.014/0001-94
("Fundo")

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 25 DE JUNHO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada aos dias 25 de junho de 2026, às 10:00 horas, de forma não presencial, pela **QI CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, CEP 05402-500, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora").

2. CONVOCAÇÃO: Dispensada, mediante a presença do cotista detentor da totalidade de cotas do Fundo ("Cotista").

3. COMPARECIMENTO: O Cotista representando a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo. Presentes, ainda, o representante da Administradora e da **GV ATACAMA CAPITAL LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.888.143/0001-04, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-919, instituição devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 19.412, de 22 de dezembro de 2021 ("Gestora").

4. COMPOSIÇÃO DA MESA: Sr. Alexandre Calvo, como presidente e, como, secretária, a Sra. Alexandra Matos dos Reis.

5. ORDEM DO DIA/DELIBERAÇÕES: O Cotista, sem ressalva, decidiu:

1. A alteração do artigo 4.2 do Anexo Descritivo da Classe Única, com a finalidade de majorar a Taxa de Gestão, para que passe a vigorar em 01/07/2026 com a seguinte redação:

   "4.2 O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão ("Taxa de Gestão") correspondente ao valor mínimo de R$ 10.000,00 (dez mil reais), a partir da primeira integralização de cotas do Fundo. Na hipótese do Fundo realizar oferta pública de cotas ou ter suas cotas admitidas à negociação em mercado de balcão organizado, a Taxa de Gestão passará a corresponder ao maior valor entre: (i) R$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais; e (ii) o montante equivalente à diferença entre a taxa global de 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, e a Taxa de

Administração. Para o item ii, como exemplo, para o caso da Taxa de Administração auferida ser equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, a Taxa de Gestão devida será equivalente a 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano. A Taxa de Gestão será apurada e paga mensalmente, sendo os valores mínimos previstos neste item atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA, contados a partir da primeira integralização de cotas do Fundo, ou do início da prestação de serviços, o que ocorrer primeiro."

A versão consolidada do regulamento contemplando a alteração aprovada acima consta no Anexo I e entrará em vigor nesta data.

5.1. O Cotista, neste ato: (i) declara-se ciente da deliberação acima aprovada; (ii) não possui quaisquer dúvidas sobre tal deliberação e teve acesso ao inteiro teor do Regulamento, constante do Anexo I; (iii) dispensa a Administradora do envio do sumário da deliberação da presente ata.

5.2. Os signatários declaram a veracidade de seus endereços eletrônicos, bem como autorizam o uso para todos os atos diretamente relacionados a este instrumento, conforme a regulamentação aplicável.

5.3. Os signatários conferem expressa anuência para que a Ata seja formalizada por meio de assinaturas eletrônicas, nos termos do artigo 10, da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo, em casos de contingência, ser firmado de forma impressa.

5.4. Ao assinarem por meio de assinaturas eletrônicas, os presentes declaram a integridade, autenticidade e regularidade da Ata.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a se tratar e ninguém desejando manifestar-se, encerram-se os trabalhos, lavrando-se esta ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos em página de assinaturas que a presente acompanha e integra para todos os fins.

Alexandre Calvo	Alexandra Matos dos Reis
Presidente	**Secretária**

QI CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.
Administradora

GV ATACAMA CAPITAL LTDA.
Gestora

Anexo I - Regulamento

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES 3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS 8
CAPÍTULO III – DAS OBRIGAÇÕES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR 10
CAPÍTULO IV –DO EXERCÍCIO SOCIAL 12
CAPÍTULO V – DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR 12
CAPÍTULO VI – DA RENÚNCIA, DESCREDENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E/OU DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO 15
CAPÍTULO VII – DAS VEDAÇÕES 16
CAPÍTULO VIII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS 17
CAPÍTULO IX – DOS ENCARGOS 17
CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 19
CAPÍTULO XI – DA TRIBUTAÇÃO 21
CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL 21
CAPÍTULO XIII – DOS ATOS E FATOS RELEVANTES 27
CAPÍTULO XIV – DO DIA ÚTIL 28
CAPÍTULO XV – DA CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA 28
CAPÍTULO XVI – DO FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA 28
CAPÍTULO XVII – DA DISPOSIÇÃO GERAL 28
ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA 29
CAPÍTULO I – CARACTERÍSTICAS DA CLASSE ÚNICA 29
CAPÍTULO II – DO OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE 30
CAPÍTULO III – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA 37
CAPÍTULO IV – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS 38
CAPÍTULO V – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 41
CAPÍTULO VI – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS 42
CAPÍTULO VII – CONFLITO DE INTERESSES 43
CAPÍTULO VIII – DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS, PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E INSOLVÊNCIA DA CLASSE 43
CAPÍTULO IX – DA LIQUIDAÇÃO 44

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

CAPÍTULO X – EXERCÍCIO SOCIAL 46
CAPÍTULO XI – DAS INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS 46
CAPÍTULO XII – FATORES DE RISCO 46
SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO CL SP POLITÉCNICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII 63

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles na tabela abaixo. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo I aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se do vencimento.

Administrador	**QI CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anexo	Anexo Descritivo da Classe única do Fundo.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos	Em conjunto ou individualmente, quando de forma indiscriminada, os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros.
Ativos-Alvo	Tem o significado a ele atribuído no item 2.1 do Anexo da Classe do **CL SP POLITÉCNICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**
Ativos Financeiros	Tem o significado a ele atribuído no Capítulo II do Anexo Descritivo da Classe.

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

Auditor Independente	A empresa de auditoria independente que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
CEPAC	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Capital Autorizado	Novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor e do Consultor Imobiliário, sem a necessidade de aprovação prévia em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), corrigidos pela variação do INCC/FGV base de outubro de 2025, excluindo-se as Cotas referentes à 1ª emissão de Cotas da Classe efetivamente subscritas e integralizadas.
Classe	Classe única do Fundo.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, ou o código que venha a substituí-lo.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
Consultor Imobiliário	**SANCA GALPÕES LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1336, 4º andar, cjs 41 e 42, inscrita no CNPJ sob o nº

	42.984.798/0001-01.
Contrato de Consultoria	"*Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária*", a ser celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Consultor Imobiliário, por meio do qual o Fundo contratará o Consultor Imobiliário.
Cotistas	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
Custodiante	**QI CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.,** acima qualificado.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Emissão	Significa a data da 1ª (primeira) integralização das Cotas objeto de cada emissão do Fundo.
Data da Subscrição Inicial	A data da primeira subscrição e integralização de Cotas.
Despesas Extraordinárias	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos imóveis.
Dia Útil	Tem o significado a ele atribuído no Capítulo XIV deste Regulamento.
Escriturador	**QI CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, acima qualificado.
Formador de Mercado	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

	Administrador, nos termos do item 2.7. deste Regulamento.
Fundo	**CL SP POLITÉCNICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**
Gestor	**GV ATACAMA CAPITAL LTDA.,** inscrita no CNPJ sob o nº 40.888.143/0001-04, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, instituição devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 19.412, de 22 de dezembro de 2021.
Instituições Financeiras Autorizadas	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
Imóvel ou Imóvel-Alvo	Participação do empreendimento imobiliário consistente em um centro logístico localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua João Moreira Salles, 130, Jardim Monte Alegre, em fase de construção sobre o imóvel objeto da matrícula 305.424 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Instrução CVM nº 516/11	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Investidor Profissional	Nos termos do Artigo 11 da Resolução CVM nº 30.
Investidor Qualificado	Nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM nº 30.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Oferta Pública	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Resolução CVM nº 160/22.
Oferta com Esforços Restritos	Toda e qualquer oferta pública de distribuição das Cotas, com esforços restritos de colocação, realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM Nº 160, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; e (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160.

Pessoas Ligadas	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Patrimônio Líquido	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos Ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Política de Investimento	Política de investimento descrita no Capítulo II do Anexo Descritivo da Classe Única.
Prestadores de Serviços Essenciais	Administrador e Gestor do Fundo.
Prospecto	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo.
Resolução CVM 30	Resolução CVM nº 30, de 1 de maio de 2021, e alterações posteriores, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
Resolução CVM 160	Resolução da CVM n° 160, de 13 de julho de 2022, e alterações posteriores, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.
Resolução CVM 175	Resolução da CVM n° 175, de 23 de dezembro de 2022, e alterações posteriores.

Anexo III da Resolução CVM 175	Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre os Fundos de Investimento Imobiliários.
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
Suplemento	Suplemento que venha a detalhar novas emissões de cotas do Fundo.
Taxa de Administração	Tem o significado a ela atribuído no Capítulo III do Anexo da Classe.
Taxa de Consultoria	Tem o significado a ela atribuído no Capítulo III do Anexo da Classe.
Taxa de Distribuição Primária	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
Taxa de Gestão	Tem o significado a ela atribuído no Capítulo III do Anexo da Classe.
Termo de Adesão	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
Valor de Mercado	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR

A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

2.2. GESTOR

2.2.1. A gestão da carteira de Ativos do Fundo, representados por Ativos Financeiros e demais valores mobiliários, será realizada pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento.

2.3. CONSULTOR IMOBILIÁRIO

2.3.1. O Fundo, representado por seu Administrador, contratará o Consultor Imobiliário para prestar as atividades de consultoria imobiliária especializada, para auxiliar o Administrador em suas atividades relacionadas à gestão imobiliária dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo, incluindo, mas não se limitando a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos imóveis a integrarem o patrimônio do Fundo.

2.4. CUSTÓDIA, TESOURARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

2.4.1. A custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

2.4.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais Ativos Financeiros estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

2.5. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

2.6. AUDITORIA INDEPENDENTE

Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Consultor Imobiliário, para a prestação de tais serviços.

2.7. FORMADOR DE MERCADO

Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, conforme o caso, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto na alínea "k" do item 24.9 deste Regulamento e o disposto na Resolução CVM 175.

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

2.8. DISTRIBUIDOR

2.8.1. A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, indicadas pelo Gestor e aprovados pelo Administrador, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas. Ainda, poderá ser contratado o Administrador diretamente para realização da distribuição de quaisquer emissões de cotas do Fundo.

2.9. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.9.1. O Administrador em nome do Fundo poderá, conforme solicitado pelo Consultor Imobiliário, contratar empresas para prestarem os serviços de administração dos imóveis, bem como das locações ou arrendamentos dós imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, cabendo ao Administrador, em conjunto com o Consultor Imobiliário, estabelecerem os termos e condições de tal contratação, inclusive em relação à remuneração de tais prestadores.

2.9.2. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO III – DAS OBRIGAÇÕES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR

3.1. Caberá ao Gestor, conforme o caso, realizar as atividades de análise, seleção e avaliação de todos e quaisquer Ativos Financeiros e valores mobiliários que possam ser adquiridos pela Classe, em linha com o disposto neste Regulamento e no Anexo, assim como caberá ao Consultor Imobiliário realizar as atividades de auxílio e suporte na análise, manutenção e administração dos Ativos representados por ativos imobiliários que compõem a carteira da Classe, sem prejuízo da responsabilidade final do Administrador, nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável.

3.2. Nesse sentido, dentro de suas atribuições, observado o quanto disposto acima e a regulamentação aplicável, integram tais serviços e constituem obrigações e responsabilidades do Consultor Imobiliário, os seguintes serviços relacionados aos Ativos da Classe representados exclusivamente por ativos imobiliários:

(i) identificar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador a alienação e/ou a aquisição de Ativos-Alvo representados por ativos imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento da Classe, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

(ii) assessorará o Administrador em questões relativas às atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo, representados por ativos imobiliários, como os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos imóveis, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita a direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

(iii) monitorará o desempenho da Classe, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio da Classe;

(iv) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento e/ou no Anexo no que se refere às competências de gestão dos investimentos imobiliários da Classe;

(v) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos imóveis integrantes da carteira da Classe), irá acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis;

(vi) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe;

(vii) monitorar investimentos imobiliários realizados pela Classe;

(viii) recomendar ao Administrador a estratégia de desinvestimento em Ativos representados por ativos imobiliários e optar: (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável; e/ou (b) de comum acordo com o Gestor, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(ix) recomendar ao Administrador a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos representados por ativos imobiliários e optar: (a) pelo reinvestimento de tais recursos, respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável; e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(x) representar a Classe, inclusive votando em nome desta, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe, por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;

(xi) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis detidos pela Classe; e

(xii) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas.

RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

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

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

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

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

CAPÍTULO IV –DO EXERCÍCIO SOCIAL

4.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de julho de cada ano e término no último dia do mês de junho do ano respectivo.

CAPÍTULO V – DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

5.1. O Administrador, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração fiduciária do Fundo, à custódia dos valores mobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, à controladoria e à escrituração das Cotas, bem como pela administração dos imóveis e os direitos reais sobre imóveis, que venham a integrar o patrimônio da Classe, sendo detentora de sua propriedade fiduciária, na forma da legislação e regulamentação aplicável, sem prejuízo dos direitos e obrigações do Gestor e de terceiros contratados para prestação de serviços ao Fundo, nos termos de suas respectivas esferas de atuação.

5.2. Incluem-se entre as obrigações do Administrador, além das demais previstas nos Artigos 83 e seguintes da Parte Geral e nos Artigos 25 e seguintes do Anexo III, da Resolução CVM 175:

(a) controladoria do ativo e do passivo do Fundo;
(b) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (i) o registro de Cotistas; (ii) o livro de Atas das Assembleias de Cotistas; (iii) o livro ou lista de presença

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

de Cotistas; (iv) os pareceres do auditor independente; e (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

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

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

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

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

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

(h) monitorar os Eventos de Liquidação Antecipada;

(i) cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas;

(j) contratar o Auditor Independente, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis.

(k) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos à Classe de cotas;

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

5.3. O Administrador pode contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

(a) distribuição primária de cotas;

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

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

5.4. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários da carteira compete exclusivamente ao Administrador, que detém sua propriedade fiduciária.

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

5.6. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

pelo Administrador:

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

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

(c) escrituração de Cotas.

5.7. Compete ainda ao Administrador, observado o disposto neste Regulamento:

(a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de cotas;
(b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe de cotas;
(c) abrir e movimentar contas bancárias;
(d) representar a Classe de cotas em juízo e fora dele;
(e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
(f) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de cotas, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;
(g) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

  (i) não integram o ativo 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;

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

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

(i) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
(j) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e

(k) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem Ativos da Classe;

(l) realizar a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de imóveis, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(m) dar, desde que requisitado pelo Consultor Imobiliário ou Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros ou dos Ativos-Alvo detidos pela Classe, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas; e

(n) observar as recomendações do Consultor Imobiliário ou Gestor para o exercício da Política de Investimento da Classe, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso.

CAPÍTULO VI – DA RENÚNCIA, DESCREDENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E/OU DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

6.1. O Administrador, o Consultor Imobiliário ou Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

6.2. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

6.3. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Gestor, ou em caso de renúncia do Consultor Imobiliário, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo consultor imobiliário ou gestor, conforme o caso, não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de imóveis poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Consultor Imobiliário ou Gestor, em relação aos imóveis que componham o portfólio do Fundo.

6.4. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo Administrador e poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou pela CVM.

6.5. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Gestor ou Administrador, este fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo,

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento.

6.5.1. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos.

6.6. A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo V, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

6.7. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 6.6 acima, o que ocorrer primeiro.

6.8. Caso a Assembleia Geral referida no item 6.4 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 6.6, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

6.9. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação ou incorporação de que trata a parte final do item 6.8 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo.

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

6.11. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO VII – DAS VEDAÇÕES

7.1. É vedado ao Administrador, ao Consultor Imobiliário e ao Gestor, conforme o caso, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

(ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
(iii) contrair ou efetuar empréstimo;
(iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
(v) aplicar, no exterior, recursos captados no país;
(vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
(vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
(viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
(ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos da Resolução CVM 175, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário ou Gestor ou consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e o representante de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175, ou entre o Fundo e o empreendedor;
(x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
(xi) realizar operações com Ativos Financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
(xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
(xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

7.2. A vedação prevista no inciso "x" acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

7.3. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO VIII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS

8.1. Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

CAPÍTULO IX – DOS ENCARGOS

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

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

(i) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, Classe e/ou Subclasse;
(ii) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação em vigor;
(iii) Despesas com correspondência de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
(iv) Honorários e despesas do Auditor Independente;
(v) Emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos;
(vi) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
(vii) Honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
(viii) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
(ix) Gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de Assembleias de Cotistas, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos da Classe destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos;
(x) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos;
(xi) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira;
(xii) Despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira;
(xiii) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;
(xiv) Honorários e despesas relacionados à atividade de formador de mercado e consultoria especializada;
(xv) Gastos da distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
(xvi) Taxa de Administração e Taxa de Gestão, incluindo parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados;
(xvii) Taxa de Performance;
(xviii) Montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de Gestão e/ou Taxa de Performance, observado o disposto na regulamentação vigente;
(xix) Taxa Máxima de Custódia;

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

(xx) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da regulamentação em vigor;
(xxi) Contratação de agência de classificação de risco de crédito;
(xxii) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio das Classes;
(xxiii) Despesas com avaliações obrigatórias dos Ativos do patrimônio líquido da Classe;
(xxiv) Despesas relacionadas à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e
(xxv) Honorários e despesas relacionadas às atividades de Representantes dos Cotistas.

9.2. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviços Essenciais que a tiver contratado, salvo haja aprovação prévia de Assembleia de Cotistas.

9.3. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia das Cotas; (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VII deste Regulamento.

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

10.1. O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores www.qitech.com.br e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

10.2. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

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

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175;
II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175;
III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175;
IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
V – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e
VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

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

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias extraordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária de cotistas;
III – fatos relevantes;
IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela classe de cotas, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da Resolução CVM 175 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de cotistas; e
VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

10.5. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia deste Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

10.6. Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Resolução CVM 175, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

10.7. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

10.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física.

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

CAPÍTULO XI – DA TRIBUTAÇÃO

11.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas, pessoa física, o Fundo buscará fazer com que (i) receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

11.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das 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; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

11.3. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL

12.1 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio eletrônico ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

12.2. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

12.2.1. Para efeito do disposto no item 12.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

12.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por meio eletrônico ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

12.4. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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

I - em sua página na rede mundial de computadores;
II - no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
III - na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

12.6. 'Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 12.5 acima, no mínimo, aquelas referidas na Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 39, VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

12.7. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 12.5 incluem:

I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na Resolução CVM 175; e
II - as informações exigidas na Resolução CVM 175.

12.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

12.9. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
b) alteração deste Regulamento;
c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
f) dissolução e liquidação do Fundo;
g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

aplicável;

i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;

k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175;

l) alteração do prazo de duração do Fundo; e

m) alterações na Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Consultoria nos termos da Resolução CVM 175.

12.9.1. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

12.10. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração:

I - decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

II - for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III - envolver redução das Taxas de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Consultoria.

12.10.1. As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

12.10.2. A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

12.11. Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

12.11.1. O pedido de que trata o item 12.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados na Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

12.11.2. O percentual de que trata o item 12.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

12.11.3. Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 12.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 12.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 12.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

12.12. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

12.12.1. A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e
II - 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

12.12.2. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

12.12.3. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido na Resolução CVM 175:

I - ser Cotista;
II - não exercer cargo ou função no Administrador, no Consultor Imobiliário, no Gestor ou no Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

12.12.4. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

12.13. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas na Resolução CVM 175. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

12.13.1. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo Administrador em cada processo de consulta formal observando:

(i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
(ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

12.13.2. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 12.13.8 abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

12.13.3. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "c", "e", "f", "h", "k" e "m" do item 12.9 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

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

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

12.13.5. Nos termos da Resolução CVM 175, os cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenha mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (ii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto, ou dos demais prestadores de serviço do Fundo; (iii) alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Consultoria; ou (iv) alteração deste dispositivo do Regulamento.

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

12.13.6. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

12.13.7. Ao receber a solicitação de que trata o item 12.13, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

12.13.8. Nas hipóteses previstas no 12.13, o Administrador pode exigir:

I - reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
II - cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

12.13.9. É vedado ao Administrador do Fundo:

I - exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o tem 12.13;
II - cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
III - condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 12.13.2.

12.13.10. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

12.14. Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

I - o Administrador, o Consultor Imobiliário ou o Gestor;
II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Consultor Imobiliário ou Gestor;
III - empresas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário ou Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
IV - os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
VI - o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

12.15. Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;
II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

III - todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o disposto na Resolução CVM 175.

CAPÍTULO XIII – DOS ATOS E FATOS RELEVANTES

13.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo X deste Regulamento.

13.2. Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I - na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
II - na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
III - na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

13.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

I - a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
II - o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
III - a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
IV - o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
V - contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
VI - propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
VII - a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
VIII - alteração do Consultor Imobiliário ou Gestor ou do Administrador;
IX - fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
X - alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;
XI - cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
XII - desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
XIII - emissão das Cotas nos termos da Resolução CVM 175.

13.3. Conforme permitido pela regulamentação, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se o Gestor e o Administrador, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

CAPÍTULO XIV – DO DIA ÚTIL

14.1. Para os fins deste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 ("Dia Útil").

CAPÍTULO XV – DA CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

15.1. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XVI – DO FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

16.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o inventariante do espólio ou representante do incapaz judicialmente constituído, exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XVII – DA DISPOSIÇÃO GERAL

17.1. São partes integrantes e indissociáveis ao presente Regulamento, os Anexos e respectivos Suplementos, se houver.

17.2. Em caso de conflito: (i) entre o Regulamento e os Anexos ou Suplementos, prevalecerá o Regulamento; e (ii) em caso de conflito entre qualquer Suplemento e os Anexos, prevalecerão os Anexos.

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

17.4. Ouvidoria. O serviço de ouvidoria do Administrador, conforme previsto no inciso V, do Artigo 104, da parte geral da Resolução CVM 175, está disponível de segunda-feira a sexta-feira, das 10:00 às 17:00, por meio do número 0800 0244 346, além da possibilidade de comunicação via e-mail: ouvidoria@qitech.com.br.

17.5. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO CL SP POLITÉCNICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CAPÍTULO I – CARACTERÍSTICAS DA CLASSE ÚNICA

Regime e Classificação Da Classe

1.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e seu Anexo Normativo III, e regido por este regulamento do Fundo ("Regulamento"), seus anexos das respectivas classes ("Anexos"), seus apêndices das respectivas subclasses ("Subclasses" e "Apêndices", respectivamente), se houver, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. O Fundo é constituído na categoria "Fundo de Investimento Imobiliário", cujas características, tais como, mas não limitadamente público-alvo, responsabilidades dos Cotistas e regime da Classe, estão definidas neste Anexo da Classe Única ("Classe única ou simplesmente "Classe").

1.3. A Classe poderá ser dividida em Subclasses, conforme disposto neste Anexo.

1.4. O funcionamento do Fundo e da Classe terá início na Data de Subscrição Inicial, ou por meio da atuação dos Prestadores De Serviços Essenciais e terceiros por eles contrata-dos, por escrito, em nome do Fundo ou da Classe, conforme o caso.

1.5. Para fins do Código ANBIMA, das "Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros" e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como Multiestratégia – Gestão Ativa – Multicategoria.

1.6. O Fundo é constituído por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais foram os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, do Regulamento.

Público-Alvo

1.7. As Cotas do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que, (i) até que o Fundo seja objeto de Oferta com Registro Automático, nos termos da Resolução CVM 160, ou (ii) até que o Fundo venha a ser objeto de admissão a listagem e, conforme o caso, também admitido à negociação junto à B3, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas (a) investidores profissionais,

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

conforme definidos na Resolução CVM 30, e (b) investidores qualificados, conforme definidos na Resolução CVM 30, única e exclusivamente nos termos do inciso II do art. 86 da Resolução CVM 160, mediante negociação no mercado secundário, ou seja, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta

Do Prazo De Duração Da Classe

1.8. O Prazo de Duração da Classe é indeterminado.

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

CAPÍTULO II – DO OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE

2.1. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes ao seu Patrimônio Líquido preponderantemente nos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"):

(i) Direitos reais sobre o Imóvel-Alvo;
(ii) Quotas ou ações de Sociedade de Propósito Específico ("SPE"), cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliários, nos termos da Resolução CVM 175;;
(iii) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;
(iv) Letras Hipotecárias - LH;
(v) Letras de Crédito Imobiliário – LCI;
(vi) Letras Imobiliárias Garantidas – LIG;
(vii) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
(viii) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e
(ix) Limitado a até 5% (cinco por cento) em Ativos Financeiros, exclusivamente para fins de manutenção e liquidez mínima no Fundo.

2.1.1. A Classe tem o objetivo principal aplicar seus recursos no Imóvel-Alvo, direta ou indiretamente e/ou por meio da aquisição de quotas e ações de SPE.

2.1.2. A aquisição do Ativo-Alvo poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador quando tratar-se de direitos reais sobre Imóvel-Alvo, nos termos do item (i) acima.

2.1.3. O Administrador pode, conforme instruções do Consultor Imobiliário, em nome do Fundo, adiantar

quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

2.1.4. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nos Anexos Normativos I e III da Resolução CVM 175, de modo que a Classe não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175.

2.1.5. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nos Anexos Normativos I e III da Resolução CVM 175, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos em cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175.

2.1.6. O Fundo está autorizado a:

i) adquirir e alienar Ativos Financeiros que, cumulativamente ou não: (a) tenham sido originados, estruturados, distribuídos pela, ou cujo devedor seja, Administrador e/ou Gestor e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; ou (b) tenham o Gestor, a Administrador, ou fundos geridos ou administrados pelo Gestor, ou pelo Administrador, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes;

ii) adquirir, pela Classe do Fundo, cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, pelo Gestor, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada; e

iii) pela Classe do Fundo (a) realizar operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte do grupo econômico do Administrador ou do Gestor; e (b) adquirir ativos financeiros de renda fixa de responsabilidade da Administradora ou de sociedades do grupo econômico do Administrador.

2.1.7. Observado o item 2.1.6 acima, os critérios a serem observados para que o Fundo possa realizar a aquisição de Ativos-Alvo em situação de conflito de interesses são os seguintes ("Critérios de Elegibilidade"):

(i) corresponder a Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, Letra Hipotecária – LH, Letra de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Imobiliárias Garantidas – LIG ou demais Ativos Financeiros que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; e

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

(ii) ser indexados a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI, ou ser indexados a CDI.

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

2.3. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada nos Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM 175 (sendo os itens acima referidos em conjunto como "Ativos Financeiros").

2.3.1. A Classe poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor, conforme o caso, e/ou ao Administrador, desde que previamente aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista na Resolução CVM 175.

2.4. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em imóveis, também deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

2.5. O objeto da Classe e sua Política de Investimentos não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

2.6. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

2.7. O Gestor selecionará os investimentos do Fundo, em Ativos Financeiros, a seu critério, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor.

2.8. Caberá ao Administrador, de acordo com as orientações do Consultor Imobiliário, relacionado aos Imóvel-Alvo, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Anexo, no Regulamento e da legislação aplicável, não lhe

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Anexo, no Regulamento, no Contrato de Consultoria e na legislação em vigor.

2.9. A Classe, por meio do Administrador e conforme orientações do Consultor Imobiliário, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação do Imóvel-Alvo. Similarmente, conforme orientações do Gestor, quando tratar-se de Ativos-Alvo representados por ativos financeiros e/ou valores mobiliários, o Administrador poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos-Alvo, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados do Fundo.

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

2.11.1. A Classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

2.11. O patrimônio a Classe é representado por uma única classe das Cotas.

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

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

2.14. Não há limites ou vedações para a subscrição de cotas por um mesmo investidor.

2.15. O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão da Classe Única, nos termos do Suplemento da Primeira Emissão, Anexo ao presente Regulamento, o qual será atualizado a cada nova emissão de cotas da Classe sem a necessidade de aprovação pela Assembleia

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

de Cotistas.

2.16. Na medida em que o Fundo (i) identifique necessidades de investimento nos Ativos-Alvo; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Consultor Imobiliario ou o Gestor, conforme o caso, dentro de sua respectiva esfera de atuação, comunicará tal fato ao Administrador para que este realize uma Chamada de Capital aos Cotistas, em um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sendo que os Cotistas deverão providenciar a integralização, nos termos da Chamadas de Capital, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data de recebimento das respectivas Chamadas de Capital e de acordo com os procedimentos atinentes à efetivação da integralização dispostos nos Compromissos de Investimento.

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

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

2.17. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial da Classe, constem subscritas Cotas em quantidade inferior ao Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, o Administrador deverá:

i) devolver, aos subscritores que tenham integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e

ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

2.18. Os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição deverão ser depositados em instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, até o encerramento da Oferta.

2.19. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme prévia e expressamente solicitado pelo Gestor, por indicação do Consultor Imobiliário, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas da Classe, sem a necessidade

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos Cotistas o direito de preferência, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), corrigidos pela variação do INCC/FGV, excluindo-se as Cotas referentes à 1ª emissão de Cotas da Classe efetivamente subscritas e integralizadas ("Capital Autorizado").

2.19.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 2.19.2 abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM 160.

2.19.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 2.19 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será definido tendo-se em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá ao Gestor ou à Assembleia Geral, conforme o caso, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas.

2.19.3. No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do item 2.19., acima), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

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

2.20. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da oferta, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicialmente requerida (lote adicional), excluído o eventual lote suplementar de que trata o art. 51 da respectiva Resolução.

2.21. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

ser adquirida por um único investidor.

2.22. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador ou Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

2.23. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

2.24. Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o disposto na Resolução CVM 175; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas com Registro Automático, o investidor deverá assinar também a declaração de Investidor, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

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

2.26. As futuras emissões de cotas do Fundo poderão prever a utilização de bens e direitos na integralização do valor das Cotas. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, e aprovado pela assembleia de cotistas. A aprovação do laudo pela assembleia de cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas.

2.26.1. Em se tratando de primeira oferta pública de distribuição de cotas, fica dispensada a deliberação em Assembleia Geral de Cotistas acerca do valor atribuído a bens e direitos prevista no item acima.

2.27. As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

2.28. Para efeitos do disposto neste item, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

2.29. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

2.30. A integralização das Cotas em bens e direitos deverá ser realizada no prazo máximo a ser estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas e deverá observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela instituição responsável pela escrituração das Cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.

DOS RESGATES

2.30. Não é permitido o resgate das Cotas.

CAPÍTULO III – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

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

3.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea "b" do item 4.2 do Anexo da Classe, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

3.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

3.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

3.5. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos-Alvo e/ou aos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e nas hipóteses em que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo decorrente de obrigações legais ou contratuais não relacionadas aos Ativos-Alvo qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários, nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III da RCVM nº 175 e do Ofício-Circular nº 2/2025/CVM/SSE. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

total do Patrimônio Líquido da Classe; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido da Classe ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital na Classe para que as obrigações pecuniárias da Classe sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

DA APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DA CLASSE

3.6. A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários integrantes da carteira da Classe é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que a Classe não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

3.7. O critério de apreçamento dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante.

3.8. No caso de imóveis que venham a compor a carteira da Classe, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário ou pelo Gestor, conforme o caso, ou por empresa especializada.

3.9. Após o reconhecimento inicial, os imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre o Administrador e o Consultor Imobiliário ou o Gestor.

3.10. Caberá ao Consultor Imobiliário ou o Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado no item acima, quando aplicável, e informar ao Custodiante.

CAPÍTULO IV – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

4.1. O Administrador receberá referente aos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração uma taxa de administração ("Taxa de Administração") correspondente a um percentual sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, conforme a tabela abaixo.:

PLs	Taxa sobre o PL
Até 100.000.000	0,25% a.a.
De 100.000.000 a 300.000.000	0,24% a.a.
De 300.000.000 a 500.000.000	0,23% a. a.
Acima de 500.000.000	0,21% a. a.

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

Ainda, deverá ser observado um valor mínimo mensal conforme tabela abaixo:

Período	Valor mínimo mensal
Do 1°ao 3°mês	R$ 18.000,00
Do 4°ao 6°mês	R$ 20.000,00
Do 7°ao 12°mês	R$ 22.500,00
A partir do 13º mês	R$ 25.000,00

4.1.1. Na hipótese do Fundo possuir alguma obra em andamento, diretamente em sua titularidade, será acrescido à Taxa de Administração (considerando que esse acréscimo será parte integral da Taxa de Administração devida ao Administrador) o valor R$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais, limitados à 30 pagamentos mensais, após esse nível serão acrescidos outros R$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais.

4.1.2. Adicionalmente, se o fundo distribuir cotas mediante negociação em bolsa, será necessária uma taxa suplementar de escrituração mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) ou 0,05% (cinco centésimos por cento) aplicados sobre o patrimônio líquido do fundo, o que for maior entre os dois valores.

1.1.1. Os valores descritos nos itens acima serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA desde a Data da Primeira integralização de Cotas do Fundo.

4.1.3. A Taxa Máxima de Distribuição da Classe corresponderá a 0,03% (trêscentésimos por cento) sobre o valor da oferta, com pagamento no 5º dia útil do mês subsequente a subscrição ou mínimo de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ao fechamento da oferta.

4.1.4. Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que ainda não se tenha o Valor de Mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, dividido pelo número de Cotas em circulação.

4.1.5. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

4.1.6. A Taxa de Administração não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

4.1.7. A Taxa de Administração e Gestão serão reajustadas anualmente, com base no índice da variação positiva do IPCA (IBGE), contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

4.2. *O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão ("Taxa de Gestão") correspondente*

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

ao valor mínimo de R$ 10.000,00 (dez mil reais), a partir da primeira integralização de cotas do Fundo. Na hipótese do Fundo realizar oferta pública de cotas ou ter suas cotas admitidas à negociação em mercado de balcão organizado, a Taxa de Gestão passará a corresponder ao maior valor entre: (i) R$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais; e (ii) o montante equivalente à diferença entre a taxa global de 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, e a Taxa de Administração. Para o item ii, como exemplo, para o caso da Taxa de Administração auferida ser equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, a Taxa de Gestão devida será equivalente a 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano. A Taxa de Gestão será apurada e paga mensalmente, sendo os valores mínimos previstos neste item atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA, contados a partir da primeira integralização de cotas do Fundo, ou do início da prestação de serviços, o que ocorrer primeiro..

4.2.1. A Taxa de Gestão será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Gestor, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

4.3. O Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento de uma remuneração mensal ("Taxa de Consultoria") correspondente a 3% (três por cento) calculado sobre as receitas mensais de locação auferidas pelo Fundo na exploração dos Imóveis-Alvo, valor a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

4.3.1. Na hipótese de destituição do Consultor Imobiliário, sem justa causa, o Consultor Imobiliário, receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do item acima a que o Consultor Imobiliário faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

4.3.2. Para os fins do item acima, considerar-se-á "justa causa", conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis.

4.3.3 A remuneração do Consultor Imobiliário não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

4.5. Não serão cobradas da Classe Única ou dos Cotistas, taxas de ingresso, saída ou performance. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas ou pela Classe, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas.

4.6. São considerados encargos do Fundo e da Classe as despesas previstas no artigo 117 da Parte Geral da Resolução CVM 175 e no artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Considerando que o Fundo é de Classe Única, referida Classe Única será a responsável por arcar com todos os encargos do Fundo. Caso venham a ser criadas classes de cotas, deverão ser indicadas as despesas comuns às classes e sua forma de rateio, bem como o rateio de eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo.

CAPÍTULO V – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

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

5.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Financeiros e/ou Ativos-Alvo representados por valores mobiliários da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

5.2.2. O Gestor também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Ativos-Alvo representados por valores mobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

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

5.2.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do respectivo mês de declaração de rendimentos aos Cotistas, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no regulamento.

5.3. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações,

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

5.4. O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

5.5. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Anexo, do Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos.

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

CAPÍTULO VI – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

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

(i) as demonstrações financeiras da Classe apresentadas pelo Administrador;
(ii) a alteração deste Anexo, ressalvado o disposto no art. 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
(iii) a autorização ou rejeição para a emissão de novas Cotas da Classe;
(iv) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial), transformação da Classe, na forma prevista neste Anexo;
(v) a dissolução e liquidação da Classe, incluindo a determinação dos procedimentos não previstos no Anexo;
(vi) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
(vii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
(viii) A eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, fixação de suas remunerações, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades;
(ix) a alteração do prazo de duração da Classe;
(x) a deliberação sobre as situações que configurem potencial Conflitos de Interesses;
(xi) deliberar sobre a alteração da remuneração do Administrador, quando cabível, nos termos deste Anexo ou da legislação vigente e aplicável.

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

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

6.3. Na hipótese de consulta formal, deve ser concedido aos Cotistas o prazo estabelecido no capitulo da Assembleia Geral na parte geral do regulamento do Fundo.

6.4. Somente podem votar na assembleia geral ou especial os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

6.5. Quórum: Todas as decisões em Assembleia Especial de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Especial de Cotistas da Classe ("Maioria Simples"):

6.6. Quórum Qualificado: Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias:

(i) alteração deste Anexo;
(ii) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial), transformação da Classe;
(iii) dissolução e liquidação da Classe;
(iv) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas da Classe;
(v) deliberação sobre situações que configurem potencial conflitos de interesses; e
(vi) alteração da remuneração do Administrador.

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

CAPÍTULO VII – CONFLITO DE INTERESSES

7.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, a ser convocada pelo Administrador, nos termos da Resolução CVM 175.

7.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses.

CAPÍTULO VIII – DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS, PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E INSOLVÊNCIA DA CLASSE

8.1. A Classe não limita a responsabilidade dos Cotistas ao valor das respectivas Cotas subscritas.

8.2. Na hipótese de verificação de Patrimônio Líquido Negativo, os Cotistas serão primeiramente chamados a realizar aporte de recursos, tanto quanto bastem para saldar os compromissos da Classe, observado que tal responsabilidade ilimitada, para além das cotas já integralizadas, incidirá exclusivamente nas hipóteses em que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo decorrente de obrigações legais ou contratuais não relacionadas aos ativos-alvo qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários, nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do Ofício-Circular nº 2/2025/CVM/SSE.

8.3. Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da classe de Cotas está negativo: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pelo Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência; (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pelo Fundo; e (iv) condenação do Fundo de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

CAPÍTULO IX – DA LIQUIDAÇÃO

9.1. O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

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

a) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da primeira emissão;
b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e
c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

9.3. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; e (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis e demais Ativos do Fundo.

9.4. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

9.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

9.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item acima.

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

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

9.5.3. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

9.5.4. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos Ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

9.6. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

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

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

CAPÍTULO X – EXERCÍCIO SOCIAL

10.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de julho de cada ano e término no último dia do mês de junho do ano respectivo.

CAPÍTULO XI – DAS INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

11.1. O Administrador e o Gestor deverão prestar, na forma e dentro dos prazos estabelecidos, todas as informações obrigatórias e periódicas constantes da Resolução CVM 175, sem prejuízo do disposto nas demais disposições legais e regulatórias aplicáveis e neste Anexo.

CAPÍTULO XII – FATORES DE RISCO

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

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

12.3. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Consultor Imobiliário ou do Gestor que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

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

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

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

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

(iv) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(v) **Risco Proveniente do Uso de Derivativos** – A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

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

(vii) **Risco Relativo à Concentração de Participação** - Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

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

(ix) **Propriedade das Cotas e não dos Ativos** – A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

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

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

(xii) **Riscos Jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xiii) **Risco de Potencial Conflito de Interesses** - Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) o Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) as instituições intermediárias, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Os Ativos Imobiliários serão indicados pelo Consultor Imobiliário ao Administrador do Fundo, onde serão desenvolvidos os empreendimentos imobiliários. Pode haver Ativos Imobiliários que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário ou ao

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

Administrador, bem como prestadores de serviços no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários que sejam pessoas ligadas. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e, em qualquer cenário, pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

(xiv) **Risco em Função da Dispensa de Registro** - As Ofertas de Registro Automático, serão consideradas automaticamente registrdas perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal. Assim, os Cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os Cotistas.

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

(xvi) **Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo –** É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, o Fundo terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Ativos-Alvo e, consequentemente, impactar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas do Fundo registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas do Fundo.

(xvii) **Risco Relativo à Não Substituição do Administrador** - Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento.

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

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

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

(xx) **Risco Tributário** – Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 100 (cem) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o Fundo contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 100 (cem) Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o Fundo e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

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

(xxii) **Risco de Crédito dos Ativos da Carteira do Fundo** - Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas,

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

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

RISCOS RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO

(xxiii) **Riscos relativos à Aquisição dos Ativos-Alvo** – O Fundo poderá deter os Ativos-Alvo, o que inclui direitos relativos aos Ativos-Alvo. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Ativos. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos Ativos pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar em restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativos pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo Ativo, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do Ativo pelo Fundo, o patrimônio do Fundo e consequentemente a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

(xxv) **Risco de Discricionariedade de Investimento pelo Gestor** – Os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos discricionariamente selecionados pelo Gestor. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer ingerência na seleção de tais Ativos e estará sujeito à avaliação do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Não há como garantir que os processos do Gestor para seleção e aquisição de Ativos serão suficientes e adequados para os investimentos. Em caso de avaliações incorretas e escolhas inadequadas pelo Gestor, o patrimônio do Fundo e rentabilidade

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

das Cotas pode ser negativamente impactado, resultando, inclusive, na necessidade de novos aportes pelos Cotistas.

(xxvi) **Certas atividades do Fundo Estão Sujeitas a uma Extensa Regulamentação, o que Poderá Implicar o Aumento de Custo e Limitar a Estratégia do Fundo -** O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados empreendimentos imobiliários pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

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

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

(xxviii) **Os Empreendimentos Imobiliários que Estiverem em Fase de Construção/Reforma Estarão Sujeitos aos Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção** - Os empreendimentos imobiliários que estiverem em fase de construção ou de reforma estarão sujeitos

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

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

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

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

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

Os seguros eventualmente contratados considerarão um prazo de cobertura máximo e não há garantia de que, por ocasião da renovação de seguro, o Administrador conseguirá contratar a

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

mesma cobertura e custo inicialmente acordados, o que pode resultar em redução de cobertura, indenizações e/ou custos superiores ao Fundo.

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

Além disso, os Ativos que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxxi) **Risco de Desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade (direta ou indireta) do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Imóvel ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

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

(xxxiii) **Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas** – Os imóveis estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais o Administrador e o Gestor do Fundo não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Ativos e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Ativos e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos Ativos.

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

(xxxv) **Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior** - Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Ativos estão sujeitos ao risco de eventuais

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos, incluindo pandemias, como a do coronavírus (Covid-19). Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(xxxvi) **Risco de Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas** – Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos adicionais no Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e/ou pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização ou o resgate de suas Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

comprometidos na subscrição das Cotas a título de ressarcimento ao Fundo por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

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

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

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

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

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

(xl) **Risco de Exposição Associados à Locação e Venda de Imóveis** – A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Adicionalmente os Ativos-Alvo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis destinados para logística e segmento industrial, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

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

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

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados,

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

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

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

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

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

(xlvi) **Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos** – A realização de investimentos no Fundo sujeita o Cotista aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas, parcial ou total, do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos do Administrador poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.
Ainda, qualquer resultado obtido no passado pelo Fundo e/ou por fundos similares não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros, e índices de inflação e variação cambial.

(xlvii) **Risco de Concentração da Carteira do Fundo** – O Fundo concentrará seus recursos em um único Ativo-Alvo, notadamente em relação ao Imóvel-Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

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

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

12.5. A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com a Resolução CVM 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO CL SP POLITÉCNICA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

1. **Emissão**: 1ª (primeira) emissão primária de cotas ("Primeira Emissão") de Classe Única.

2. **Regime de colocação e período de colocação.** A presente oferta consiste em um lote único e indivisível de cotas da Classe Única, integralmente destinada a um único investidor profissional, atendendo aos requisitos do inciso IV do artigo 8º da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022. Dessa forma, esta oferta não está sujeita ao regime de registro ou de dispensa automática de registro perante a CVM, por expressa previsão legal, não se aplicando as disposições da referida regulamentação ("Oferta");

3. **Público-Alvo:** A totalidade das Cotas será subscrita e integralizada por um único investidor profissional ("Investidor Profissional").;

4. **Registro para Distribuição e Negociação das Cotas:** As Cotas da Primeira Emissão não serão registradas para distribuição no mercado primário, em razão de se tratar de oferta de lote único e indivisível destinada a um único investidor. Após a integralização total das Cotas e o decurso dos prazos estabelecidos na regulamentação vigente, as Cotas poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário, por meio do mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), desde que haja autorização da B3 para tanto;

5. **Preço por Cota:** O preço de cada Cota da Classe, objeto da Primeira Emissão, equivalente a R$ 100,00 (cem reais) ("Preço por Cota");

6. **Custo Unitário de Distribuição:** Os custos da 1ª Emissão serão arcados pela Classe, nos termos dos documentos da Oferta;

7. **Montante Total da Oferta:** O montante total da Oferta será de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Total da Oferta");

8. **Quantidade Total de Cotas:** 10.000 (dez mil) Cotas da Primeira Emissão;

9. **Investimento Mínimo:** A quantidade mínima e máxima de Cotas da Primeira Emissão a ser subscrita será o total do lote, correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas da Primeira Emissão, no valor total de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Investimento Mínimo");

10. **Distribuição Parcial**: Não se admite distribuição parcial das Cotas, sendo a totalidade do lote indivisível e destinada a um único investidor. Caso o referido investidor não conclua a integralização, a operação será cancelada;

11. **Período de Distribuição**: A integralização do lote ocorrerá conforme cronograma acordado com

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

o único investidor, não havendo período de distribuição pública ("Período de Distribuição"); e

12. Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da Primeira Emissão: As Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do termo de aceitação da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas: (a) em bens e direitos com base em laudo de avaliação, nos termos da regulamentação aplicável, ou (b) em moeda corrente nacional, mediante chamada de capital a ser realizada pela Administradora, nos termos do compromisso de investimento celebrado pelo investidor.

Exceto quando especificamente definidos neste Suplemento, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuídos no Regulamento e no Anexo da Classe Única.

66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

2026.06.22 - FII POLITECNICA - AGC + Regulamento - CVM.pdf

Chave do Documento: 66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff

Documento

1 2026.06.22 - FII POLITECNICA - AGC + Regulamento - CVM.pdf

ID do Documento: f5da403d-a443-4ddf-a326-2197d8a4506e

Assinante 1

Alexandre Calvo
Email: alexandre.calvo@qitech.com.br
Assinado em: 25/06/2026 14:00:21

Assinante 2

Guido Menezes Barreto de Andrade
Email: guido.andrade@gvatacama.com.br
Assinado em: 25/06/2026 16:11:49

Assinante 3

Alexandra Matos dos Reis
Email: alexandra.matos@qitech.com.br
Assinado em: 25/06/2026 13:45:14

Assinante 4

Fabricio Oliveira Souza
Email: fabricio.oliveira@gvatacama.com.br
Assinado em: 25/06/2026 16:04:20

Logs

1. 25/06/2026 12:17:47
Documento criado na conta 5a48a6d1-a089-42e9-86c5-b1b67bdd0a80 com a chave de documento 66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff e título 2026.06.22 - FII POLITECNICA - AGC + Regulamento - CVM.pdf.

2. 25/06/2026 12:17:49
Documento enviado para assinatura na conta 5a48a6d1-a089-42e9-86c5-b1b67bdd0a80 com a chave de documento 66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff e título 2026.06.22 - FII POLITECNICA - AGC + Regulamento - CVM.pdf.

3. 25/06/2026 13:44:19
Signatário Alexandra Matos dos Reis autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

4. 25/06/2026 13:44:19
Token de autenticação enviado para o signatário Alexandra Matos dos Reis via E-mail.

5. 25/06/2026 13:45:14
Signatário Alexandra Matos dos Reis autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

6. 25/06/2026 13:45:14
Signatário Alexandra Matos dos Reis finalizou a assinatura como Gestor com o IP: 186.224.219.198. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

7. 25/06/2026 13:59:53
Signatário Alexandre Calvo autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

8. 25/06/2026 13:59:54
Token de autenticação enviado para o signatário Alexandre Calvo via E-mail.

9. 25/06/2026 14:00:21
Signatário Alexandre Calvo autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

10. 25/06/2026 14:00:21
Signatário Alexandre Calvo finalizou a assinatura como Gestor com o IP: 186.224.219.198. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

11. 25/06/2026 16:03:57
Signatário Fabricio Oliveira Souza autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

12. 25/06/2026 16:03:57
Token de autenticação enviado para o signatário Fabricio Oliveira Souza via E-mail.

13. 25/06/2026 16:04:06
Signatário Fabricio Oliveira Souza visualizou o documento.

14. 25/06/2026 16:04:20
Signatário Fabricio Oliveira Souza autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

Logs

15. 25/06/2026 16:04:20
Signatário Fabricio Oliveira Souza finalizou a assinatura como Parte com o IP: 172.225.83.35. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

16. 25/06/2026 16:08:07
Signatário Guido Menezes Barreto de Andrade autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

17. 25/06/2026 16:08:07
Token de autenticação enviado para o signatário Guido Menezes Barreto de Andrade via E-mail.

18. 25/06/2026 16:11:39
Signatário Guido Menezes Barreto de Andrade visualizou o documento.

19. 25/06/2026 16:11:49
Signatário Guido Menezes Barreto de Andrade autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

20. 25/06/2026 16:11:49
Signatário Guido Menezes Barreto de Andrade finalizou a assinatura como Parte com o IP: 186.224.205.67. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

21. 25/06/2026 16:11:58
Processo de assinatura finalizado para o documento com a chave 66b470ba-1004-4de4-b944-b1492b430dff e título 2026.06.22 - FII POLITECNICA - AGC + Regulamento - CVM.pdf.