REGULAMENTO DO LELI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ 67.107.247/0001-82

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS

1.1. O **LELI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII,** inscrito no CNPJ sob o nº 67.107.247/0001-82 disciplinado pela Lei 8.668/93, pela Resolução CVM nº 175/22, e pelas demais disposições legais e regulamentares em vigor que lhe forem aplicáveis, será regido pelo presente Regulamento.

1.1.1. Os termos e expressões utilizados neste Regulamento com letras iniciais maiúsculas, no singular ou no plural, terão os significados a eles especificamente atribuídos no Anexo I à Parte Geral deste Regulamento, que dele constitui parte integrante e inseparável.

1.2. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com Classe Única de Cotas. Para fins da Resolução CVM nº 175/22, todas as referências às Cotas do Fundo neste Regulamento serão entendidas como referências às Cotas da Classe Única, e todas as referências ao Fundo serão entendidas como referências à Classe Única.

1.3. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

1.4. O patrimônio do Fundo será formado inicialmente pela Classe Única na forma do §3º do artigo 5º da Resolução CVM 175/22. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate da Classe Única serão descritos no Anexo Descritivo da Classe Única e em seus respectivos anexos e suplementos, os quais integram o presente Regulamento.

1.5. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos Cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: https://www.ouribank.com, selecionar o fundo.

1.6. Para fins do Código ANBIMA e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como Híbrido Gestão Ativa.

1.7. O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III.

CAPÍTULO II – PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1. ADMINISTRADOR

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

2.1.1. O Fundo é administrado pelo **OURIBANK S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrito no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários.

2.2. GESTORA

2.2.1. O Fundo é gerido por Felipe de Campos Mendes, gestor pessoa física, brasileiro, inscrito no CPF 311.243.708-03, autorizado pela CVM a exercer a atividade de gestão de carteira de títulos e valores mobiliários ("Gestora").

CAPÍTULO III – OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDAES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

3.1. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

3.1.1. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, constituem obrigações do Administrador do Fundo:

(i) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(ii) realizar a alienação ou a aquisição de Ativos do Segmento FOF e de Ativos Imobiliários Diretos, integrantes ou que poderão vir a integrar o patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral e observada a recomendação da Gestora, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de acordo com a Política de Investimento, observadas as disposições do Capítulo III do Anexo Descritivo no que diz respeito aos Ativos Financeiros, Ativos do Segmento FOF e Ativos Imobiliários Diretos;

(iii) providenciar a averbação, junto aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

(a) não integram o ativo do Administrador:

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

(c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

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

(iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas;

(b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;

(c) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo;

(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

(e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 83 da Resolução CVM nº 175/22, além dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III;

(v) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

(vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

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

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

(x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xi) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, conforme aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos ativos sob sua responsabilidade;

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

(xiii) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas em razão do atraso de cumprimento dos prazos, nos termos da legislação vigente;

(xiv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;

(xv) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

(xvi) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos Cotistas acessos a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo;

(xvii) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observado o escopo de atuação e as orientações da Gestora, caso aplicáveis; e

(xviii) dar, desde que requisitado pela Gestora, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros, dos Ativos do Segmento FOF (incluindo assembleias de cotistas dos fundos investidos) ou dos Ativos Imobiliários Diretos detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pela Gestora, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

3.1.2. A divulgação de informações prevista no inciso (xvi) do item 3.1.1., deverá ser realizada de comum acordo com a Gestora. Na ausência de manifestação da Gestora em prazo compatível com a divulgação a ser realizada, o Administrador procederá com a divulgação de informações nos termos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

3.1.3. O Administrador tem amplos e gerais poderes para cumprir a Política de Investimento, com poderes para administrar o patrimônio do Fundo, podendo (i) realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, observadas as competências da Gestora (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, (iii) abrir e movimentar contas bancárias, (iv) adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens e ativos integrantes da carteira do Fundo, livremente, (v) transigir, (vi) representar o Fundo em juízo e fora dele, (vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo, enfim, todos os atos necessários à administração da sua carteira, observadas as limitações impostas por este Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições legais aplicáveis.

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

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

3.2 OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA GESTORA

3.2.1. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, a Gestora será a entidade responsável pela gestão da carteira do Fundo, de forma ativa, orientando o Administrador na seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos relacionados aos ativos e modalidades operacionais que integram a carteira do Fundo, e prestação de outros serviços relacionados à tomada de decisão de investimento do Fundo, observadas, em relação aos Ativos do Segmento FOF, as práticas de engajamento com os gestores e administradores dos fundos investidos, e, em relação aos Ativos Imobiliários Diretos, os procedimentos de due diligence e as formalidades cartorária e registrais aplicáveis, conforme previsto neste Regulamento..

3.2.1.1. A Gestora participará de todo o processo de aquisição e maturação dos ativos, desempenhando suas atividades em conformidade com as práticas e critérios de diligência e gestão usualmente adotados pela Gestora.

3.2.2. A Gestora deverá, além das atribuições já previstas nas regulamentações vigentes e observado o disposto no Contrato de Consultoria e Gestão, realizar as seguintes atividades:

(i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(ii) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar, originar e recomendar ao Administrador a alienação e a aquisição de Ativos Imobiliários Diretos, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(iii) identificar, selecionar, avaliar, subscrever, acompanhar, monitorar e alienar cotas e demais Ativos do Segmento FOF existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, incluindo o acompanhamento das assembleias de cotistas dos fundos investidos e o engajamento ativo com seus gestores e administradores, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de acordo com a Política de Investimento;

(iv) controlar, supervisionar e administrar, direta ou indiretamente, as atividades inerentes à gestão dos Ativos;

(v) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo, observada a anuência dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, caso necessário;

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

(vi) acompanhar e monitorar continuamente o desempenho e evolução dos Ativos integrantes da carteira de investimento do Fundo dentro dos princípios e melhores padrões de boa técnica em investimentos, incluindo o exame e análise de relatórios de pesquisa, informações econômicas, estatísticas e financeiras, bem como recomendar ao Administrador as medidas corretivas necessárias ao reenquadramento da carteira do Fundo, quando necessário;

(vii) elaborar relatórios de investimentos realizados pelo Fundo em Ativos;

(viii) enviar ao Administrador cópia de todas as convocações para reuniões e assembleias de titulares dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, devendo representar o Fundo nas referidas reuniões ou assembleias, caso o Administrador a tenha outorgado poderes para tanto, observada a política de voto referida neste Regulamento;

(ix) acompanhar, supervisionar e fiscalizar, sob sua responsabilidade, os procedimentos de aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, nos termos da Política de Investimento do Fundo e da procuração com poderes específicos para tal representação, que poderá ser outorgada pelo Administrador em nome do Fundo, nos termos deste Regulamento;

(x) conduzir e executar estratégias de desinvestimento em Ativos do Segmento FOF e em Ativos Imobiliários Diretos, observadas, quanto a estes últimos, as formalidades legais aplicáveis à alienação de bens imóveis e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na 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;

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

(xii) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Administrador e/ou pelos cotistas do Fundo, quando aplicável, e fornecer ao Administrador, juntamente com os relatórios apresentados, os dados, condições, informações, documentos, análises e estudos que fundamentaram a elaboração do respectivo relatório e a recomendação de exploração comercial ou aquisição dos Ativos, bem como esclarecer qualquer questionamento adicional que o Administrador possa vir a ter com relação ao relatório e à recomendação efetuada;

(xiii) seleção e recomendação de empresa de consultoria a ser contratada pelo Fundo com o objetivo de alugar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xiv) seleção, recomendação, acompanhamento e supervisão, à sua responsabilidade, das

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

empresas responsáveis pela prestação dos serviços de administração predial/condominial, a serem contratadas pelo Fundo representado pelo Administrador, conforme recomendação da Gestora;

(xv) supervisão das atividades de manutenção predial, incluindo manutenção de áreas comuns, terrenos, equipamentos de engenharia e automação, equipamentos de controle climático, e supervisão de serviços gerais e de segurança;

(xvi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor e Consultor Imobiliário (exceto a remuneração prevista no Contrato de Consultoria e Gestão), sendo-lhe vedado o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente por meio de partes relacionadas, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão de investimento para o Fundo, salvo nas hipóteses expressamente autorizadas na legislação em vigor ou na condução normal de seus negócios.

3.2.3. **A GESTORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA, DISPONÍVEL NA SEDE DA GESTORA, ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO, NO INTUITO DE DEFENDER OS INTERESSES DO FUNDO E DE SEUS COTISTAS. O FUNDO SE RESERVA O DIREITO DE ABSTENÇÃO DO EXERCÍCIO DE VOTO, OU MESMO O DE NÃO COMPARECER ÀS ASSEMBLEIAS CUJA PARTICIPAÇÃO SEJA FACULTATIVA.**

3.2.4. Caberá à Gestora praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Consultoria e Gestão e na legislação em vigor.

3.2.5. A Gestora será responsável pela identificação, seleção, avaliação, monitoramento e, por meio de instruções à Administradora nesse sentido, aquisição ou alienação para o Fundo de Ativos Financeiros

3.3. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM nº 175/22, bem como nas hipóteses previstas neste Regulamento.

3.4. O Administrador e a Gestora não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio da Classe Única ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias,

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

greves, locautes, pandemias e outros similares.

3.5. VEDAÇÕES

3.5.1. É vedado ao Administrador e à Gestora, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou da Classe Única:

(i) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(ii) prestar fiança, aval aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;

(iii) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;

(iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações de classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses;

(v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única, exceto para garantia das obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus Cotistas, conforme regulamentado pelo artigo 42 da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023 e regulamentação aplicável;

(v) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo Normativo III

(vi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

(vii) 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.

§ 1º A vedação prevista no item (v) não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

§ 2º A Classe Única pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

3.6.1. O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio. Não obstante, o Administrador e a Gestora, conforme o escopo de atuação de cada um, acompanharão todas as pautas das referidas assembleias e, caso considerem relevante o tema a ser discutido e votado, em função da Política de Investimento do Fundo, poderão comparecer e exercer o direito de voto.

3.6.1.1. Observadas as disposições deste Regulamento, a Gestora e o Administrador, conforme o caso, deverão exercer o direito de voto decorrente dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representantes deste, norteados pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

3.6.1.2. A Gestora e o Administrador, conforme o caso, exercerão o direito de voto sem a necessidade de consulta prévia aos Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que tomarão decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

3.6.1.3. A Gestora e o Administrador, conforme o caso, deixarão de exercer o direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo, caso seja verificada situação de potencial Conflito de Interesses.

CAPÍTULO IV – DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

4.1. O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

(i) distribuição de Cotas do Fundo;

(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e à Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e

(iii) formador de mercado para as Cotas.

4.1.1. Os serviços a que se referem os incisos (i) e (ii), do item 4.1., acima, podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, sejam devidamente habilitados e observem as disposições deste Regulamento.

4.1.2. Os prestadores de serviços devem transferir à Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

4.2. Os serviços de custódia, controladoria de ativos, escrituração e liquidação das Cotas do Fundo serão prestados pelo Administrador ou por terceiros por ele contratados para a prestação dos serviços, quando e se admitido nas normas aplicáveis.

4.3. Os serviços de auditoria do Fundo e/ou da Classe Única serão prestados por instituição devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido em comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços.;

4.4. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação da Gestora, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO V – SUBSTITUIÇÃO DE PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL

5.1. O Administrador ou a Gestora devem ser substituídos nas hipóteses de:

(i) Descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM;

(ii) Renúncia; ou

(iii) Destituição, por delibeeração da assembleia geral de Cotistas.

5.2. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede o Administrador de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da assembleia de Cotistas.

5.3. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica o Administrador obrigado a convocar imediatamente assembleia geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a Cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

5.4. No caso de renúncia, o prestador de serviço essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

5.5. Caso o prestador de serviço essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido no item 5.3., o Fundo deve ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

5.6. No caso de descredenciamento de prestador de serviço essencial, a Superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de assembleia de Cotistas de que trata o subitem 5.2., acima.

5.7. Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela assembleia geral de Cotistas, o Fundo deve ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

5.8. Nas hipóteses de substituição da Gestora por motivo de renúncia, destituição ou descredenciamento, a assembleia geral de Cotistas que deliberar pela referida substituição, automaticamente fica obrigada a deliberar pela substituição do Administrador, em conjunto com a substituição da Gestora, salvo se, a seu exclusivo critério, o Administrador em comunicação formal e prévia a referida Assembleia Geral, informe aos Cotistas sua intenção de permanecer responsável pela administração do Fundo.

5.9. No caso de alteração de prestador de serviço essencial, o Administrador ou a Gestora substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no art. 130 da Resolução CVM nº 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

CAPÍTULO VI – REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

6.1. O Fundo pagará ao Administrador e à Gestora, conforme definido no Anexo Descritivo, respectivamente, uma Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial, as quais serão calculadas conforme descrição do Anexo Descritivo.

6.1.1. Pela prestação de serviços de escrituração, controladoria e custódia, dever-se-á considerar o valor mínimo mensal disposto no Anexo Descritivo, estando englobado no valor da Taxa de Administração.

6.1.2. A Administradora poderá reduzir unilateralmente a Taxa de Administração, de comum acordo com a Gestora, mas a sua majoração deverá ser aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

6.1.3. Os valores devidos aos demais prestadores de serviço do Fundo, a título de remuneração, correrão por conta do Fundo, nos casos em que estejam previstos no rol de encargos deste Regulamento ou por conta do Prestador de Serviço Essencial que for responsável pela contratação, caso não estejam previstos, conforme, inclusive, descrição do Anexo Descritivo.

6.2. Os Prestadores de Serviço Essencial podem estabelecer que parcelas da Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial acima fixadas, respectivamente.

CAPÍTULO VII – ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

7.1. Sem prejuízo das demais disposições deste Regulamento, constituem Encargos do Fundo, nos termos do artigo 117 da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 42 do Anexo Normativo III:

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

(ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/22.

(iii) honorários e despesas do auditor independente;

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

(v) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

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

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

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

(ix) despesas com a realização de assembleia de cotistas;

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

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

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

(xiii) as despesas inerentes à distribuição primária de cotas;

(xiv) as despesas inerentes à admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

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

(xvi) a Taxa de Administração e a Taxa de gestão;

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

(xvii) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM nº 175/22;

(xviii) taxa máxima de distribuição;

(xix) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado.

(xx) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe Única, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM nº 175/22

(xxi) contratação da 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 seu patrimônio;

(xxiii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III;

(xxiv) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;

(xxv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xxvi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e

(xxvii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III.

7.2. Quaisquer outras despesas do Fundo não previstas como Encargos do Fundo ou não autorizadas pelas normas regulamentares a ele aplicáveis ou pela Assembleia Geral de Cotistas correrão por conta do Administrador.

CAPÍTULO VIII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

8.1. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

8.1.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros em que serão investidos os recursos do Fundo e estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM.

8.1.2. Não há garantia do Administrador ou de qualquer terceiro de que os Cotistas poderão se valer do

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

tratamento tributário mais benéfico ou de que será possível tomar medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

8.2. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com encerramento em 30 de junho de cada ano.

CAPÍTULO IX – DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em seus dados cadastrais previamente indicados, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude da não atualização de seus dados.

9.2. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo.

9.3. O presente Regulamento é elaborado com base na Resolução CVM nº 175/22, em especial o Anexo Normativo III, e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

9.3.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM nº 175/22 e demais regulamentações, conforme aplicável.

9.3.2. Este Regulamento será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Regulamento, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma descrita no item 9.4. abaixo.

9.4. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo para dirimir qualquer litígio relativo a este Regulamento e seus anexos.

ANEXO I À PARTE GERAL DO REGULAMENTO

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 anexo 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 o do vencimento.

"Administrador":	**OURIBANK S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrito no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários.
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anexo Descritivo":	É o Anexo Descritivo que regulamenta as disposições específicas da Classe Única de Cotas do Fundo.
"Anexo Normativo III":	É o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22 que disciplina as regras específicas aplicáveis aos FII.
"Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Cotistas":	É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo VI do Anexo Descritivo.
"Ativos":	Ativos do Segmento FOF, Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos, quando referidos em conjunto.
"Ativos do Segmento FOF":	Tem o significado a ele atribuído no item 3.1.1.1. do Anexo Descritivo.

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

"Ativos Financeiros":	Tem o significado a ele atribuído no item 3.4. do Anexo Descritivo.
"Ativos Imobiliários":	Quando referidos em conjunto, os Ativos do Segmento FOF e os Ativos Imobiliários Diretos.
"Ativos Imobiliários Diretos":	Tem o significado a ele atribuído no item 3.1.1.2. do Anexo Descritivo.
"Auditor Independente":	Empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pelo Administrador, conforme recomendação da Gestora, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento, devendo ser uma empresa reconhecida do setor.
"Banco Central":	Banco Central do Brasil.
"B3":	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"Capital Autorizado":	Tem o significado a ele atribuído no item 5.3. do Anexo Descritivo.
"CEPAC":	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022.
"Classe Única"	É a Classe Única de Cotas do Fundo, regida pelas disposições do Anexo Descritivo.
"Código ANBIMA":	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme atualizado de tempos em tempos.
"Código Civil Brasileiro":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Conflito de Interesses":	São as hipóteses que podem ensejar uma situação de conflito de interesses descritas na Resolução CVM nº 175/22 e demais normativos aplicáveis.
"Contrato de Consultoria e Gestão":	O *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária, Gestão de Carteira e Outras Avenças*, por meio do qual o Administrador, em nome do Fundo, realizou a contratação da Gestora, para a prestação dos serviços na qualidade de Gestora do Fundo.
"Cotas":	Quaisquer cotas emitidas pela Classe Única, cujas características encontram-se descritas neste Regulamento.
"Cotistas":	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
"CRI":	Certificados de recebíveis imobiliários emitidos nos termos da Lei nº 9.514/97, Lei nº 14.430/22, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, que tenham sido emitidos no âmbito de uma oferta pública registrada perante a CVM.

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

"Custodiante":	**OURIBANK S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrito no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
"Despesas Extraordinárias":	Tem o significado a elas atribuído no item 8.2. do Anexo Descritivo.
"Dia Útil":	Para os fins do presente Regulamento, considera-se dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.
"Encargos do Fundo":	São os custos e despesas descritos Capítulo VII da Parte Geral, de responsabilidade do Fundo, e que serão debitados do Fundo pelo Administrador.
"Escriturador":	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n° 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob n.º 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada ao exercício profissional de escrituração de cotas de fundos de investimento pelo ato declaratório CVM nº 15.382 de 08 de dezembro de 2016.
"Fundo":	**LELI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 67.107.247/0001-82, disciplinado pela Lei 8.668/93, pela Resolução CVM nº 175/22, e pelas demais disposições legais e regulamentares em vigor que lhe forem aplicáveis, será regido pelo presente Regulamento.
"Gestora":	Felipe de Campos Mendes, pessoa física, brasileiro, inscrito no CPF 311.243.708-03, gestor da carteira do Fundo contratado pelo Administrador, conforme previsto na Resolução CVM nº 175/22 e no Contrato de Consultoria e Gestão.
"Instituições Financeiras Autorizadas":	São as instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Bacen.
"IPCA/IBGE":	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"LCI":	Letras de Crédito Imobiliário, emitidas nos termos da Lei nº 10.931, emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas.
"Lei nº 7.684/88":	Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/93":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

"Lei nº 9.514/97":	Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada.
"Lei nº 9.779/99":	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"Lei nº 10.931/04":	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 13.097/15":	Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, conforme alterada.
"Lei nº 14.430/22":	Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
"LH":	Letras Hipotecárias, emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas e nos termos da Lei nº 7.684/88.
"LIG":	Letras Imobiliárias Garantidas, emitidas nos termos da Lei nº 13.097/15.
"Outros Ativos":	Tem o significado a ele atribuído no 3.1.2. do Anexo Descritivo.
"Patrimônio Líquido":	Significa a soma algébrica da carteira da Classe Única, correspondente a (i) soma dos Ativos Imobiliários Diretos, Ativos do Segmento FOF, moeda corrente nacional, Ativos Financeiros e Outros Ativos; e (ii) deduzidas as exigibilidades do Fundo.
"Parte Geral"	É a Parte Geral do Regulamento, que disciplina as regras gerais aplicáveis a todas as Classes do Fundo.
"Política de Investimento":	A política adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Capítulo III do Anexo Descritivo.
"Prestadores de Serviço Essencial"	São, quando mencionado em conjunto, o Administrador na qualidade de instituição administradora do Fundo, e a Gestora na qualidade de gestora do Fundo.
"Primeira Oferta Pública de Cotas":	A liquidação da primeira oferta pública de Cotas do Fundo.
"Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros":	Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, conforme atualizada de tempos em tempos.
"Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII Nº 10":	Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII conforme atualizada de tempos em tempos
"Regulamento":	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo, incluindo sua Parte Geral, seus anexos e suplementos.

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

"Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial"	É a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão quando mencionado em conjuntamente, observado que as referidas taxas devidas deverão ser pagas diretamente a cada um dos prestadores de serviço essencial.
"Representante dos Cotistas":	É a pessoa natural ou jurídica indicada nos termos da Seção IV do Anexo Normativo III.
"Reserva de Contingência":	Tem o significado a ela atribuído no item 8.2. do Anexo Descritivo.
"Resolução CVM nº 160/22"	É a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 175/22"	É a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
"Taxa de Administração":	Tem o significado a ela atribuído no item 4.1. do Anexo Descritivo.
"Taxa de Escrituração":	O Fundo pagará ao Escriturador o valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais), acrescido do custo adicional por Cotista conforme tabela abaixo:

De	Até	Valor (R$) por cotista
0	50	Isento
51	2.000	1.50
2.001	10.000	1,00
10.001	>	0,50

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO

LELI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 67.107.247/0001-82

Este Anexo Descritivo é parte integrante do Regulamento do LELI – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, dele fazendo parte e devendo sempre ser interpretado em conjunto.

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS

1.1. Este Fundo detém, atualmente, apenas uma única classe de Cotas, sendo esta Classe Única da categoria ANBIMA Híbrido Gestão Ativa e ppossuindo como objeto a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento preponderante do seu Patrimônio Líquido em Ativos do Segmento FOF, notadamente cotas de outros fundos de investimento imobiliário, sem prejuízo da possibilidade de investimento em Ativos Imobiliários Diretos, Ativos Financeiros e Outros Ativos, nos termos da Política de Investimento.

1.1.1. O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, ou da Gestora..

1.2. A Classe Única deste Fundo é constituida sob a forma de condomínio fechado.

1.3. As Cotas da Classe Única poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral.

1.4. A Classe Única é constituída em regime fechado, tendo prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidada por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, e se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III.

CAPÍTULO II – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

2.1. A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/22. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo Descritivo e no respectivo documento de aceitação da oferta. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe Única, mesmo na hipótese de a Classe Única apresentar Patrimônio Líquido negativo ou não ter recursos suficientes para fazer frente a suas obrigações passivas.

2.1.1. As aplicações realizadas na Classe Única não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Gestor ou dos demais prestadores de serviço do Fundo, que, em hipótese alguma,

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

CAPÍTULO III – POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. A política de investimento a ser adotada pelo Administrador, de acordo com as orientações da Gestora, consistirá na aplicação do Patrimônio Líquido da Classe Única nos ativos indicados nos itens abaixo.

3.1.1. O Patrimônio Líquido da Classe Única será investido preponderantemente, Ativos Mobiliários e Ativos Financeiros, nos termos abaixo discriminados:

(i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações bens imóveis e cuja política de investimento seja consistente com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

(ii) ações ou quotas de sociedades que tenham como propósito específico a aquisição, e/ou a exploração dos Ativos Imobiliários;

(iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento bens imóveis;

(iv) outros veículos com estruturas societárias diversas, que detenham direta ou indiretamente bens imóveis, observadas as modalidades de investimento pela Classe Única previstas no Anexo Normativo III;

(v) CEPAC;

(vi) LCI;

(vii) LH;

(viii) LIG;

(ix) CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

(x) bens imóveis de natureza comercial, logística, industrial, residencial ou de serviços;

(xi) direitos reais sobre bens imóveis; e

(xii) outros ativos admitidos pelo artigo 40 do Anexo Normativo III ("Outros Ativos").

3.1.2. Caso a Classe Única venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários,

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175/22, e serão aplicáveis as regras de enquadramento e desenquadramento ali previstas, observadas as ressalvas e o critério de gatilho previstos no item 3.1.5 deste Regulamento e as exceções expressas no §5º do artigo 40 do Anexo Normativo III.

3.1.3. Na hipótese de o Imóvel Alvo estar gravado com ônus reais, o gravame em questão deverá ser considerado na avaliação do referido Imóvel Alvo a ser realizada pela Gestora.

3.1.4. **3.1.5. Concentração nos Ativos do Segmento FOF.** A Classe Única não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos do Segmento FOF específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios mínimos de diversificação nessa categoria, podendo haver concentração em único fundo investido ou veículo.

3.1.5. Não obstante, caso a Classe Única venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários — hipótese que se configura quando os Ativos do Segmento FOF classificáveis como valores mobiliários, somados aos Ativos Financeiros, superarem 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido —, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175/22, aplicando-se as correspondentes regras de enquadramento e desenquadramento ali previstas, com as seguintes ressalvas: (i) os limites por modalidade de ativo financeiro **não** se aplicam às cotas de outros fundos de investimento imobiliário, às cotas de FIP com propósito imobiliário e aos demais veículos referidos nos incisos V, VI e VII do caput do art. 40 do Anexo Normativo III, os quais integram o núcleo da estratégia FOF e estão expressamente excepcionados pelo §5º do art. 40 do Anexo Normativo III; e (ii) os limites por emissor serão aferidos considerando-se cada fundo investido de forma independente, tomando-se por base o valor de mercado das cotas detidas pelo Fundo em relação ao seu Patrimônio Líquido na data de apuração.

3.1.6. **3.1.5-A. Concentração nos Ativos Imobiliários Diretos.** A Classe Única não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários Diretos específicos, não existindo, dessa forma, requisitos mínimos de diversificação nessa categoria, sendo certo que não haverá: (i) limite de investimento por imóvel, podendo, portanto, haver apenas um único Ativo Imobiliário Direto no patrimônio da Classe Única; nem (ii) qualquer limite de concentração em relação a segmentos, setores ou localização geográfica dos Ativos Imobiliários Diretos.

3.1.7. Parágrafo único. Sem prejuízo do disposto no item 3.1.5-A acima, na hipótese em que um único Ativo Imobiliário Direto represente parcela superior a 30% (trinta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe Única, a Gestora deverá divulgar fato relevante com justificativa fundamentada da concentração, observando os deveres de transparência previstos no Capítulo X deste Regulamento.

3.1.8. Desde que observadas as recomendações da Gestora, não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas para a aquisição e a alienação dos ativos que venham a compor a carteira da Classe Única. No entanto, no caso de integralização de Cotas da Classe Única em bens, inclusive imóveis, ou, direitos relativos a imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa

especializada e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM nº 175/22.

3.1.9. A Classe Única, de acordo com as orientações prévias e específicas da Gestora, poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo por meio da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da exploração dos Ativos Imobiliários ou dos direitos que comporão seu patrimônio, inclusive por meio da locação, arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida.

3.1.10. O objeto da Classe Única e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

3.1.11. Adicionalmente, observada a obrigação constante do Capítulo VIII, deste Anexo Descritivo, a Classe Única, conforme recomendação da Gestora, poderá destinar recursos para o pagamento de Despesas Extraordinárias.

3.1.12. O Administrador pode, conforme instruções da Gestora, em nome da Classe Única, adiantar quantias para projetos de construção, intervenções e reformas, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento.

3.1.13. As aquisições dos Ativos Imobiliários devem observar as formalidades previstas na legislação aplicável incluindo, mas sem limitação, os registros e as averbações, conforme aplicável, referentes aos imóveis junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e os registros e as averbações, conforme aplicável, das transferências de ações ou quotas de sociedades nos respectivos livros de registro de ações nominativas ou nos contratos sociais, conforme aplicável.

3.2. O Administrador poderá praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe Única, desde que observados os termos deste Regulamento e a legislação aplicável:

(i) promover a celebração, rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) de exploração comercial dos Ativos Imobiliários ou Outros Ativos, se aplicável, que venham a integrar o patrimônio da Classe Única, nas modalidades de locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida;

(ii) promover a rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos Ativos Imobiliários ou Outros Ativos, se aplicável, que venham a integrar o patrimônio d a Classe Única; e

(iii) adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, Ativos Imobiliários, ou Outros Ativos, se aplicável, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor.

3.3. As aquisições, alienações, locações, arrendamentos e outras formas de exploração legalmente

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

permitidas dos Ativos para compor a carteira da Classe Única serão objeto de avaliação prévia pela Gestora, que as recomendará ao Administrador, observando-se o disposto neste Regulamento, no Contrato de Consultoria e Gestão, a Política de Investimento e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, observadas as disposições do item 3.2.5. da Parte Geral do Regulamento.

3.3.1. Observada a discricionariedade do Administrador em relação aos Ativos Imobiliários, nos termos do artigo 26, §2º, do Anexo Normativo III, o Administrador recusará uma recomendação da Gestora de investimento, desinvestimento ou contratação para os Ativos, caso tal recomendação (i) não esteja de acordo com a Política de Investimento ou com os demais termos do Regulamento; (ii) potencialmente exponha a Classe Única ou o Administrador a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; (iii) esteja em desacordo com qualquer lei ou regulamentação aplicável; ou (iv) seja verificada a existência de algum fato objetivo e relevante a respeito de tal recomendação, que a torne desaconselhável e impeça o Administrador de aceitá-la.

3.3.2. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da Política de Investimento, os investimentos da Classe Única, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado de modo geral, riscos de crédito, riscos inerentes ao setor imobiliário, bem como riscos relacionados aos emitentes e/ou ao lastro, conforme aplicável, dos Ativos Imobiliários, aos emitentes dos Ativos Financeiros integrantes da carteira, não podendo o Administrador e/ou a Gestora, em hipótese alguma, ser responsabilizado por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira da Classe Única ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

3.3.3. Na hipótese do item 3.3.1. acima, caso a Gestora entenda que os motivos arguidos pelo Administrador são infundados, e entendendo que o movimento pretendido está de acordo com a Política de Investimento ou com os demais termos do Regulamento do Fundo, deverá o Administrador convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da recomendação do movimento pela Gestora.

3.4. As disponibilidades financeiras da Classe Única que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos do Segmento FOF, Ativos Imobiliários diretos ou Outros Ativos, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades da Classe Única, conforme os limites previstos na legislação aplicável ("Ativos Financeiros"):

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

(ii) cotas de fundos de investimento de renda fixa, com liquidez diária e investimento preponderantemente nos ativos financeiros relacionados no inciso (i) acima; ou

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

(iii) 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 nº 175/22.

3.5. É vedada à Classe Única a realização de 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 da Classe Única.

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

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

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

CAPÍTULO IV – REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

4.1. O Administrador receberá, pelos serviços prestados ao Fundo e à Classe Única, remuneração correspondente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) enquanto o Fundo tiver em sua carteira apenas Ativos do Segmento FOF e de R$10.000,00 (dez mil Reais) a partir do momento em que o Fundo contiver em sua carteira outros ativos que não somente Ativos do Segmento FOF (i) o Patrimônio Líquido da Classe Única; ou (ii) o Valor de Mercado da Classe Única, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar índice de mercado no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Taxa de Administração").

4.2. A Gestora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo e à Classe Única, remuneração correspondente a 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, acrescido de um mínimo de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais, incidente sobre o valor equivalente (i) o Patrimônio Líquido da Classe Única; ou (ii) o Valor de Mercado da Classe Única, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar índice de mercado no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Taxa de Gestão" e, quando em conjunto com a Taxa de Administração para representar a remuneração devida aos Prestadores de Serviço Essencial, denominada como "Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial').

4.3. Para fins do cálculo da Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial no período em que ainda não se tenha o Valor de Mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido da Classe Única.

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

4.3.1. A Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial serão provisionadas por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Prestador de Serviço Essencial, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

4.3.2. A Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial engloba os pagamentos devidos aos Prestadores de Serviço Essencial, não incluindo valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

4.3.3. Para o período que anteceder o início da Primeira Oferta Pública, a taxa de escrituração está incluída na Taxa de Administração, desde que a Classe Única mantenha até, no máximo, 3 (três) cotistas.

4.3.3.1. Após a Primeira Oferta Pública, a taxa de escrituração não estará incluída na taxa de administração e será definida posteriormente, de acordo com as condições vigentes no mercado à época e considerando-se a pulverização esperada para o Fundo.

4.4. A Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial será reajustada anualmente pela variação positiva do IPCA do período.

4.5. A Classe não goza de cobrança de Taxa de Performance e/ou de qualquer Taxa de Saída ou Taxa de Ingresso.

CAPÍTULO V – COTAS, PATRIMÔNIO E EMISSÕES DO FUNDO

5.1. As Cotas correspondem a frações ideias do patrimônio da Classe Única e têm forma escritural e nominativa.

5.1.1. O patrimônio inicial da Classe Única será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos abaixo.

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

5.1.3. O Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

5.1.4. O titular de Cotas da Classe Única:

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe Única; e

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

5.1.5. A Classe Única poderá emitir quantidade ilimitada de cotas, divididas em uma ou mais séries, de acordo com as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento.

5.1.6. As cotas de cada emissão poderão ser integralizadas à vista ou via chamadas de capital, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos (neste caso, a integralização deverá ocorrer fora do sistema de bolsa administrado pela B3), na forma deste Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, de acordo com os termos que venham a ser estabelecidos no ato do Administrador ou na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a respectiva emissão.

5.1.7. Será admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo, mediante o cancelamento do saldo não colocado até o término do prazo de distribuição, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

5.1.8. Caso a Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, autorize nova emissão de cotas com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida emissão será cancelada. Caso haja integralização de cotas e a emissão seja cancelada, o Administrador deverá, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, dos recursos financeiros captados pela Classe Única, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe Única no período.

5.1.9. O prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas previstas para cada emissão da Classe Única deverá ser especificado no respectivo ato que aprovar a emissão ou no respectivo suplemento, observada a regulamentação aplicável à forma de distribuição das cotas da respectiva emissão.

5.1.10. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

5.1.11. As Cotas somente podem ser negociadas em mercados regulamentados, observadas as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160/22.

5.1.12. A integralização ao patrimônio do Fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de Cotas deverá ser realizada no prazo indicado no respectivo boletim de subscrição ou compromisso de investimento.

5.1.13. Caso o subscritor de cotas deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

subscrição ou no compromisso de investimento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (i) juros de 1% (um por cento) ao mês; (ii) multa de 2% (dois por cento) do valor em atraso; e (iii) correção monetária do saldo devedor em atraso pela variação positiva e acumulada do IPCA/IBGE desde o vencimento da obrigação (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive).

5.1.14. Eventual chamada de capital realizada pelo Administrador ocorrerá mediante notificação a todos os Cotistas com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos da data do respectivo aporte de capital na Classe Única, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos boletins de subscrição ou compromissos de investimento e prospecto, se houver.

5.1.15. As colocações, públicas ou privadas, de cotas da Classe Única serão realizadas nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva emissão, conforme o caso, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, observado que as ofertas públicas de distribuição das cotas serão realizadas com a intermediação de uma ou mais instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

5.1.16. Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas da Classe Única por um único cotista, salvo o disposto nos subitens que seguem.

5.1.16.1. Para que o Fundo seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei nº 9.779/99, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo.

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

5.1.16.3. O Cotista ou Cotistas integrantes do mesmo grupo econômico que detenham ou venham a deter, a qualquer momento, um percentual superior a 5% (cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe Única, deverão obrigatoriamente informar ao Administrador a respeito da totalidade de sua participação na Classe Única, indicando sua intenção com relação ao montante de Cotas detidas.

5.2. A primeira emissão de Cotas da Classe Única foi realizada de acordo com as características e os termos descritos no suplemento anexo ao presente Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização das respectivas cotas.

5.2.1. As Cotas da emissão inicial da Classe Única não subscritas poderão ser canceladas automaticamente

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

pelo Administrador, a qualquer tempo até o final do prazo da distribuição.

5.2.2. As demais características da emissão inicial estão contempladas no suplemento da emissão, anexo a este Regulamento.

5.3. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, a Gestora, nos termos do artigo 48, § 2º, VII da Resolução CVM nº 175/22, poderá decidir por realizar novas emissões de Cotas da Classe Única, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo admitidas cotas fracionárias e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros (caso assim admitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis), cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, limitadas ao valor total de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), desconsiderando o valor da Primeira Oferta Pública de Cotas ("Capital Autorizado").

5.3.1. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Gestora a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as alternativas indicadas no inciso (i) do item 5.4. abaixo.

5.4. Sem prejuízo do disposto no item 5.3. acima, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a Classe Única poderá realizar novas emissões de cotas, independentemente da utilização do Capital Autorizado, inclusive, mas sem restrição, com o fim de adquirir novos Ativos, de acordo com a sua Política de Investimento e observado que:

(i) o valor de cada nova cota deverá ser fixado tendo-se como base (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso) (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe Única e o número de cotas emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade da Classe Única; (c) o Valor de Mercado das Cotas já emitidas; ou (d) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores;

(ii) aos Cotistas em dia com suas obrigações frente à Classe Única fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo admitidas cotas fracionárias, observados os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3. Fica desde já estabelecido que *não haverá* direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos;

(iii) a data de identificação dos Cotistas que farão jus ao direito de preferência será definida e deverá constar dos documentos que aprovam as novas emissões da Classe Única;

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

(iv) na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos da B3 ou do Escriturador, conforme o caso; e

(v) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

5.5. Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário.

5.6. Não obstante o previsto no item 5.5, acima, nas emissões de cotas subsequentes à primeira emissão, a Classe Única poderá cobrar uma taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as cotas objeto das ofertas, a ser paga pelos subscritores de cotas no ato da subscrição primária das cotas, equivalente a um percentual fixo por cota a ser fixado a cada emissão de cota da Classe Única, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo, entre outros, conforme aplicável: (i) a comissão de coordenação, (ii) a comissão de distribuição, (iii) os honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (iv) a taxa de registro da oferta de cotas na CVM, (v) a taxa de registro e distribuição das cotas na B3, (vi) os custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das ofertas das cotas, conforme o caso, (vii) os custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se aplicável, (viii) outros custos relacionados às ofertas.

CAPÍTULO VI – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

6.1. Considerando que, na presente data, só há uma classe (Classe Única) no Fundo, todas as assembleias serão consideradas, para fins reguatorios, como Assembleia Geral.

6.2. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

(ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM nº 175/22;

(iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seus substitutos;

(iv) emissão de novas cotas, salvo com relação às emissões de novas cotas que vierem a ser aprovadas pela Gestora, na forma deste Anexo Descritivo, conforme autorizado pelo artigo 48, § 2º, VII da Resolução CVM nº 175/22;

(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo e/ou da Classe de Única;

(vi) dissolução e liquidação da Classe Única, ressalvado o disposto no item 5.9. da Parte Geral deste Regulamento;

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

(viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM nº175/22;

(ix) eleição e destituição de Representante dos Cotistas de que trata a Seção IV do Anexo Normativo III, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) alteração do prazo de duração do Fundo e/ou da Classe Única;

(xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do §1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III; e

(xii) alteração da Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial, nos termos do inciso V do artigo 12 da Resolução CVM nº 175/22.

6.2.1. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que (i) tal alteração 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 e/ou da Classe Única 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, da Gestora ou dos demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe Única, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver a redução, temporária ou permanente, da Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial ou das taxas de custódia. As alterações deverão ser comunicadas aos cotistas imediatamente, em relação à hipótese prevista no inciso "(iii)" acima, e em até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas, em relação às hipóteses previstas nos incisos "(i)" e "(ii)" acima.

6.2.2. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

6.3. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas também poderá ser convocada pela Gestora, por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pela Classe Única ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento.

6.3.1. A convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas observarão, quanto aos demais aspectos o disposto na Resolução CVM nº 175/22 o que não contrariar o Anexo Normativo III.

6.3.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita: (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, isto é, aquelas em que for deliberada a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo ("Assembleias Gerais Ordinárias"); e (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias ("Assembleias Gerais Extraordinárias").

6.3.3. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, conforme calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária, ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da respectiva Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser ordinária e extraordinária.

6.3.4. O pedido de que trata o item 6.3.2. acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 14 do Anexo Normativo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária.

6.3.5. Caso Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no item 6.3.3. acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do item 6.3.9. abaixo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 6.3.4. acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

6.3.6. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, ainda, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

6.3.7. Quando o Fundo passar a ser listado na B3, também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa - CICORP, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

6.3.8. Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

6.3.9. 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 do Fundo sejam eventualmente admitidas à negociação.

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

6.3.10. Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o item 6.3.9. acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV do Anexo Normativo III deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

6.3.11. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o Representante dos Cotistas, as informações de que trata o item 6.3.10 acima incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 21 do Anexo Normativo III; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

6.3.12. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

6.4. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão, a critério do Administrador, ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por carta, correio eletrônico (e-mail) ou telegrama dirigido pelo Administrador a cada um dos Cotistas. No caso de deliberações a serem tomadas por consulta formal deverão ser aplicados todos os quóruns de deliberação aplicáveis para as Assembleias Gerais de Cotistas, bem como deverão ser observadas as formalidades previstas nos artigos 72 da Resolução CVM nº 175/22, bem como artigos 13 e 14 do Anexo Normativo III e artigo 37, incisos I e II do Anexo Normativo III. Deverão constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

6.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

6.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador.

6.4.3. Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no caput deste item estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consulta quando couber.

6.5. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no item 6.5.1., abaixo.

6.5.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi), e (xii) do item 6.2. deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

(ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) Cotistas.

6.5.2. Os percentuais de que trata o subitem 6.5.1. acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas da Classe Única indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

6.6. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

6.6.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item 6.4. e seus subitens, e a legislação e normativos vigentes.

6.6.2. O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, o qual deverá satisfazer aos seguintes requisitos previstos no artigo 17 do Anexo Normativo III:

(i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

(iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

6.6.2.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, e, neste caso, o Administrador deverá encaminhar aos demais Cotistas, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração em até 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de Cotistas serão arcados pela Classe Única.

6.6.2.2. Nas hipóteses previstas no item 6.6.2.1. acima, 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.

6.6.3. O titular de Cotas da Classe Única está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe Única.

6.6.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

(i) o Administrador e a Gestora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e da Gestora;

(iii) empresas ligadas ao Administrador e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;

(iv) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe Única; e

(v) o Cotista cujo interesse seja conflitante com a da Classe Única.

6.6.3.2. Não se aplica a vedação prevista no item 6.6.3.1 acima quando:

(i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) do item 6.6.3.1.;

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas a em que se dará a permissão de voto; ou

(iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o §3º do artigo 9º do Anexo Normativo III.

6.7. As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização.

6.8. Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses.

CAPÍTULO VII – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

7.1. A Assembleia Geral de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger um ou mais Representante dos Cotistas, com mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas que eleger o Representante dos Cotistas da Classe Única deverá fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade para o respectivo mandato.

7.1.1. A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

7.1.2. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

7.2. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 21 do Anexo Normativo III:

(i) ser Cotista do Fundo;

(ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou da Gestora, em sociedades por eles 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 de empreendimento imobiliário que seja objeto de investimento pelo Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não estar em conflito de interesses com a Classe Única; 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.

7.2.1. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito pela Assembleia Geral de Cotistas informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

7.3. Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

(i) fiscalizar os atos do Administrador e da Gestora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas (a) à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos e nos limites previstos neste Regulamento; e (b) transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo e/ou da Classe Única;

(iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providencias necessárias para a proteção dos interesses da Classe Única, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que tiverem conhecimento, e sugerir providências úteis ao Fundo;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pela Classe Única;

(v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

(vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão da Classe Única detida pelo Representante dos Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras da Classe Única e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe Única.

7.3.1. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representante dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso (vi) do Item 7.3. acima.

7.3.2. O Representante dos Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

7.3.3. Os pareceres e opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

7.3.4. O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

7.3.5. Os pareceres e representações do Representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

7.4. O Representante dos Cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, além de exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO VIII – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

8.1. O Administrador deverá distribuir, no mínimo, 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, nos termos da legislação aplicável, a ser pago na forma deste Anexo Descritivo.

8.1.1. Os rendimentos auferidos pela Classe Única no semestre poderão, a critério do Administrador, ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre até o 15º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

8.1.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 8.1. acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de recebimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 5.1.2. deste Anexo Descritivo.

8.1.3. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Imóveis, Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, conforme recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

8.1.4. A Gestora poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários da carteira da Classe Única em outros Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e a obrigação estabelecida nos termos do item 8.1.1., acima, referente à distribuição dos lucros auferidos em referida alienação. O reinvestimento em Ativos Imobiliários aqui previsto deverá ser realizado pela Gestora, observada a Política de Investimento da Classe Única, até, no máximo, o final do semestre imediatamente subsequente à realização de referida alienação, sob pena de distribuição aos Cotistas dos recursos originados pela alienação. Até que ocorra o investimento em outros Ativos Imobiliários ou a distribuição aos Cotistas, a Gestora deverá manter os recursos decorrentes da alienação investidos em Ativos Financeiros ou Outros Ativos, observada a Política de Investimento do Fundo.

8.1.5. O Gestor também poderá reinvestir em outros Ativos Imobiliários os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e a obrigação estabelecida nos termos do item 8.1.1., acima, referente à distribuição dos lucros auferidos em referida operação. O reinvestimento aqui previsto deverá ser realizado pelo Gestor, observada a Política de Investimento, até, no máximo, o final do semestre imediatamente subsequente à realização de referida cessão, sob pena de distribuição aos Cotistas dos recursos originados em referida operação. Até que ocorra o investimento em outros Ativos Imobiliários ou a distribuição aos Cotistas, o Gestor deverá manter os recursos decorrentes da referida cessão investidos em Ativos Financeiros ou Outros Ativos, observada a Política de Investimento.

8.1.6. Os rendimentos e ganhos de capital provenientes dos Ativos do Segmento FOF — incluindo dividendos distribuídos pelos fundos investidos e ganhos na alienação de cotas em mercado secundário — poderão ser reinvestidos pela Gestora em outros Ativos do Segmento FOF ou Ativos Imobiliários Diretos, observada a

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

Política de Investimento, ou distribuídos aos Cotistas, a critério da Gestora, respeitado o mínimo de 95% estabelecido no item 8.1.

8.1.7. O percentual mínimo a que se refere o item 8.1. acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

8.2. Para arcar com as Despesas Extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe Única, se houver, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa da Classe Única, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo Administrador, após recomendação da Gestora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas da Classe Única, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pela da Classe Única. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis e dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe Única, especialmente ("Despesas Extraordinárias"):

(i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

(ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

(iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;

(iv) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

(v) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

(vi) constituição de fundo de reserva;

(vii) outras que venham a ser de responsabilidade da Classe Única como proprietária dos Imóveis e/ou dos demais ativos, conforme aplicável;

(viii) despesas decorrentes da contratação de consultoria especializada para a prestação dos serviços de realização de pesquisas de mercado, levantamento de informações de mercado, econômicas, estatísticas e financeiras, bem como avaliação de empreendimentos imobiliários, que objetive dar suporte e subsidiar a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

8.2.1. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

8.2.2. O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

8.3. Não obstante a possibilidade de constituição da Reserva de Contingência, constituem encargos do Fundo aqueles listados na Resolução CVM nº 175/22, bem como seu Anexo Normativo III, sem prejuízo dos encargos listados no Capítulo VII da Parte Geral do Regulamento.

CAPÍTULO IX – AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA CLASSE ÚNICA

9.1. As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, a critério do Administrador, sempre sob a orientação afirmativa do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

9.1.1. A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas da Classe Única, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência da data da amortização, indicando a data em que será realizada a amortização e o valor amortizado. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

9.2. A dissolução ou liquidação do Fundo e/ou da Classe Única ocorrerá por conta do desinvestimento da totalidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, ou caso venha a ser desta forma deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas. No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio da Classe Única será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe Única, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as obrigações e despesas inerentes ao Fundo, observado o item 9.2.5 abaixo.

9.2.1. Nas hipóteses de liquidação da Classe Única, 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 da Classe Única.

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

9.2.3. Após a partilha de que trata o item 9.2, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe Única, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço da Classe Única de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

dolo ou culpa do Administrador ou do respectivo prestador de serviços.

9.2.4. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução da Classe Única, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas deverão providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que a Classe Única seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

9.2.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que a Classe Única é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item 9.2, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

9.2.6. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe Única, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação da Classe Única, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

9.2.7. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira da Classe Única, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por titular 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 a Classe Única perante as autoridades competentes.

9.2.8. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil Brasileiro"), informando a proporção a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras previstas no Código Civil Brasileiro pertinentes ao condomínio.

9.2.9. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação, exceto Cotistas inadimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas.

9.2.10. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

9.2.11. O Administrador, na qualidade de instituição custodiante e/ou empresa por ele contratada, fará a guarda dos ativos integrantes da carteira da Classe Única pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item 9.2.8 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação de tais ativos na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

9.2.12. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe Única, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo legal, da seguinte documentação:

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

(ii) no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe Única, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe Única, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

(iii) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

9.2.13. A Classe Única poderá ser liquidado antecipadamente, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, por maioria de votos dos Cotistas presentes, nos casos em que todos os rendimentos relativos aos Ativos Imobiliários já tenham sido auferidos, de forma que o pagamento aos cotistas deverá ser realizado em até 60 (sessenta) dias.

9.2.14. Em qualquer hipótese, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

CAPÍTULO X – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

10.1. O Administrador prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre a Classe Única aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida ("Informações da Classe Única").

10.1.1. As Informações da Classe Única serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.xxx.com), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador.

10.2. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (www.xxx.com) o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

10.3. O Administrador, simultaneamente à divulgação das Informações da Classe Única referida no item 10.1. deste Anexo Descritivo, enviará as Informações da Classe Única à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas da Classe Única sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

10.4. As Informações da Classe Única poderão ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

10.5. Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes relativos ao Fundo.

10.5.1. Considera-se relevante, para os efeitos do item 10.5. deste Anexo Descritivo, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, do Administrador ou da Gestora, 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 de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

CAPÍTULO XI – FATORES DE RISCO

11.1. A íntegra dos fatores de risco a que a Classe Única e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

CAPÍTULO XII – DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em seus dados cadastrais previamente indicados, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude da não atualização de seus dados.

12.2. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo.

12.3. O presente Regulamento é elaborado com base na Resolução CVM nº 175/22 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

12.3.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM nº 175/22, em especial o Anexo Normativo III, e demais regulamentações, conforme aplicável.

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a

12.3.2. Este Regulamento será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Regulamento, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma descrita no item 9.4 abaixo.

12.4. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo para dirimir qualquer litígio relativo a este Regulamento.

São Paulo, [·].

a949f643-6386-4618-b9a0-b06deafa9c4a