Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

ID
SERVIÇOS
FINANCEIROS
CTVM

REGULAMENTO DO
CIX PONTA NEGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 48.373.428/0001-06

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

DEFINIÇÕES

Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os respectivos significados a eles atribuídos a seguir:

"Administradora":	**ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1726, conjunto 194, 19º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.695.922/0001-09, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021;
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;
"Anexo":	É o Anexo da respectiva Classe única deste Fundo, do qual constam as regras específicas aplicáveis à Classe;
"Assembleia de Cotistas":	Assembleia de Cotistas do Fundo;
"Ativos":	São todos os ativos da Carteira, considerando-se, para tanto, os Ativos Imobiliários os Ativos Líquidos e os Outros Ativos;
"Ativos Imobiliários":	Os ativos mencionados no Anexo;
"Ativos Líquidos":	São os seguintes ativos: (a) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; (b) cotas de classes de fundos de investimento financieros, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pelo Anexo I da Resoluação CVM 175 e com liquidez diária; (c) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária, e/ou d) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe;
"Auditor Independente":	Sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente devidamente contratada pela Administradora;
"BACEN":	Banco Central do Brasil;
"Boletim de Subscrição":	O Boletim de Subscrição assinado por cada investidor para aquisição das Cotas emitidas pela Classe única do Fundo;

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

"B3 – CETIP":	A B3 – Segmento CETIP UTVM;
"Capital Comprometido":	Soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas;
"Capital Comprometido do Cotista":	Valor total que cada investidor, nos termos de cada Compromisso de Investimento, tenha se obrigado a aportar em recursos na Classe, mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas;
"Carteira":	A carteira de investimentos, formada por todos os Ativos da Classe;
"CDI":	Certificado de Depósitos Interbancário;
"Classe":	Significa a Classe única do Fundo;
"Chamada(s) de Capital":	Chamadas de capital para aporte de recursos mediante integralização de Cotas, nos termos deste Regulamento e seu Anexo;
"Código ANBIMA":	O Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros;
"Compromisso de Investimentos":	"*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento*" assinado pelo Fundo e/ou pela Classe, representado(a) pela Administradora, bem como por 02 (duas) testemunhas, e por cada Cotista que assim se comprometem a integralizar Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas sempre que houver chamadas para tanto por parte da Administradora, conforme solicitação da Gestora.
"Cotas":	São as cotas de emissão e representativas do Patrimônio Líquido da Classe única do Fundo;
"Cotista(s)":	Os titulares de Cotas, os quais somente poderão ser investidores qualificados, nos termos da regulamentação da CVM;
"CRI":	Certificados de recebíveis imobiliários, emitidos na forma de títulos de créditos nominativos escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na Lei nº 9.514/1997.

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

"Custodiante":	**ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Data da 1a Integralização de Cotas":	Data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional e/ou mediante integralização de bens e direitos, em uma conta de titularidade da Classe única do Fundo ou em Ativos Imobiliários;
"Dia Útil":	Qualquer dia que (i) não seja sábado, domingo ou dias declarados como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dias Úteis, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;
"Escriturador":	**ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;
"Fatores de Risco":	Fatores de risco a serem observados pelos investidores quando da decisão de realização de investimento no Fundo e na Classe, conforme dispostos neste Regulamento e no seu Anexo;
"FII"	Classes de fundos de investimento imobiliário;
"FIP"	Classes de fundos de investimento em participações;
"Fundo":	É o **CIX PONTA NEGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA;**
"Gestora":	**CIX CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.601, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-924, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.503.059/0001-60, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM pelo Ato Declaratório nº 15.378, expedido em 06 de dezembro de 2016;
"IGP-M":	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo.

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

"Imóveis":	Bens imóveis localizados em território nacional, preferencialmente, terrenos, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção e incorporação imobiliária, ou imóveis prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção;
"IPCA":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
"Justa Causa":	Será (i) uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Gestor no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; (ii) qualquer decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente contra o Gestor apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (iii) decisão, seja (a) judicial irrecorrível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecorrível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o Gestor relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo; (iv) impedimento do Gestor de exercer atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro que não seja sanada no prazo de 60 dias; (v) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (vi) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor;
"Laudo de Avaliação":	É o laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe previstas no Anexo e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com a Resolução CVM 175;
"Lei 6.404/76":	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações;

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

"Lei 8.245/91":	É a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
"Lei 8.668/93":	É a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;
"Mercado Secundário":	Qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3;
"Outros Ativos":	Os mencionados no artigo 20 do Anexo;
"Patrimônio Líquido":	Soma algébrica de disponível do Fundo e/ou da Classe com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as suas exigibilidades;
"Plano de Liquidação":	Plano a ser elaborado para fins de liquidação da Classe;
"Prazo de Duração":	Tem o significado do Artigo 3º deste Regulamento e do Anexo.
"Proposta de Desinvestimento":	Qualquer proposta de desinvestimento para alienação de Ativos Imobiliários e/ou para a securitização do fluxo de recebíveis imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários da Classe;
"Proposta de Investimento":	Qualquer proposta de investimento para aquisição de Ativos Imobiliários;
"Regulamento":	O presente regulamento do Fundo e seu Anexo;
"Remuneração de Descontinuidade":	A remuneração devida ao Gestor em caso de destituição sem a ocorrência de um evento de Justa Causa, prevista no Parágrafo Primeiro do Artigo 15 deste Regulamento;
"Resolução CVM 30":	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
"Resolução CVM 160":	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
"Resolução CVM 175":	Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

ID SERVIÇOS FINANCEIROS CTVM

"Taxa de Administração":	Taxa devida à Administradora, conforme prevista no Anexo;
"Taxa de Gestão":	Taxa devida à Gestora, conforme prevista no Anexo.

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

REGULAMENTO DO
CIX PONTA NEGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 48.373.428/0001-06

O CIX PONTA NEGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, regido pelo presente Regulamento, seu Anexo e, ainda, pelas disposições legais e normativas que lhe forem aplicáveis, em especial a Resolução CVM 175 e seu Anexo Normativo III, e o Código ANBIMA.

Os termos definidos e expressões adotadas com iniciais em letras maiúsculas no presente Regulamento, e em seu Anexo, terão o significado a eles atribuídos nas definições deste Regulamento, aplicável tanto no singular quanto no plural e o masculino incluirá o feminino e vice versa. Adicionalmente, **(i)** as referências a "Fundo" ou a "Fundo de Investimento" alcançam todas as suas classes de cotas; **(ii)** as referências a "Classe" e a "Classe de Cotas" alcançam os fundos de investimento que emitem cotas em classe única; **(iii)** as referências a "Regulamento" e a "Regulamento do Fundo" alcançam os anexos descritivos das classes de cotas; e **(iv)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas.

Este Fundo foi constituído por deliberação realizada em conjunto por seus Prestadores de Serviços Essenciais, os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, deste Regulamento e seu Anexo. Adicionalmente, destaca-se que os Prestadores de Serviços Essenciais, de comum acordo e a seu exclusivo critério, poderão criar diferentes classes de cotas, com patrimônio segregado, e respectivas subclasses, contanto que não restrinjam os direitos atribuídos à Classe existente.

CAPÍTULO I. ESTRUTURA

Artigo 01. O Fundo terá uma única Classe Única.

Artigo 02. As características específicas da Classe Única, como, por exemplo: **(a)** o tipo do condomínio; **(b)** a classificação autorregulatória; **(c)** o público-alvo; e **(d)** o prazo de duração, encontram-se definidas no Anexo deste Regulamento.

Parágrafo Único Antes de qualquer decisão de realizar investimento nesta estrutura, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente todas as informações disponíveis na parte geral deste Regulamento, seu Anexo, especialmente a seção de Fatores de Riscos, bem como os demais documentos do Fundo e sua Classe, como, por exemplo, o Termo de Ciência e Adesão, para avaliar, de forma consciente, os riscos descritos neste Regulamento e seu Anexo,

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

aos quais estará sujeito.

CAPÍTULO II. PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 03. O Fundo tem Prazo de Duração indeterminado, podendo, assim, ser liquidado mediante deliberação da Assembleia de Cotistas, nos termos previstos neste Regulamento.

CAPÍTULO III. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 04. O Fundo é administrado pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.

Artigo 05. O Fundo é gerido pela **CIX CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**

CAPÍTULO IV. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 06. A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, Anexo e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, nos limites de suas responsabilidades regulamentares, observadas as competências de responsabilidade privativa da Gestora, nos termos deste Regulamento, da Resolução CVM 175 e das demais regulamentações aplicáveis.

Artigo 07. As obrigações da Administradora, na sua respectiva esfera de atuação, estão descritas na Resolução CVM 175, na parte geral e no Anexo Normativo III.

Artigo 08. É vedado à Administradora, Gestora e/ou Consultor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas da Classe. A contratação de partes relacionadas à Administradora, à Gestora ou ao Consultor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

Incluem-se, portanto, entre as obrigações da Administradora, dentre outras previstas na regulamentação, conforme aplicável:

(a) Prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

i. departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e

ii. custódia de ativos financeiros.

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

(b) Contratar, facultativamente, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, observado, conforme permissão da regulamentação, as dispensas e possibilidade de acumulação de funções, os seguintes serviços:

i. Distribuição primária de cotas;

ii. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;

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

iv. Formador de mercado para as cotas.

(c) Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de Cotas;

(d) Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas;

(e) Abrir e movimentar contas bancárias;

(f) Representar a Classe de Cotas em juízo e fora dele;

(g) Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;

(h) Deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

(i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

(j) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

i. não integram o ativo da Administradora;

ii. Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

iii. Não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

iv. Não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

v. Não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

vi. Não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

vii. Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso;

(k) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

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

(m) Fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe;

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

i. O registro de Cotistas;

ii. O livro de atas das Assembleias Gerais;

iii. O livro ou lista de presença de Cotistas;

iv. Os pareceres do auditor independente; e

v. Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo.

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

(p) Elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe de Cotas;

(q) Manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e suas Classes de Cotas;

(r) Manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;

(s) Monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;

(t) Exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo e suas Classes de Cotas, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do Fundo e de suas Classes, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;

(u) Empregar, na defesa dos direitos do Cotista, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis;

(v) Divulgar todas as informações previstas no artigo 36 do Anexo Normativo III;

(w) Disponibilizar todos os documentos previstos no artigo 37 do Anexo Normativo III aos Cotistas;

(x) Observar as disposições constantes deste Regulamento;

(y) Cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas; e

I. Cumprir com todas as demais disposições regulamentares aplicáveis às suas atividades, especialmente as previstas na Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III, bem como no Código ANBIMA.

Parágrafo 1º Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável prevista no item "a", a Administradora pode, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no item "a".

Parágrafo 2º Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

Parágrafo 3º É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe de cotas, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

pela CVM.

Parágrafo 4º A contratação do administrador, gestor, consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 5º Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela Administradora: I – departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; II – atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; III – escrituração de cotas; e IV - gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos, na hipótese de o administrador ser o único prestador de serviços essenciais

Parágrafo 6º Caso a Administradora seja a única prestadora de serviço essencial do Fundo, a contratação de serviços deve ocorrer conforme disposto nos arts. 83 e 85 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 7º Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a classe de cotas e a Administradora, gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Dotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

i. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade da Administradora, gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;
ii. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe de Cotas tendo como contraparte a Administradora, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
iii. A aquisição, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
iv. A contratação, pela classe de cotas, de pessoas ligadas a Administradora ou a Gestora para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de Classe de Cotas; e
v. A aquisição, pela Classe de Cotas, de valores mobiliários de emissão da Administradora, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III.

Parágrafo 8º Não configura situação de conflito a aquisição, pela classe de

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

cotas, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a Administradora, a Gestora ou ao consultor especializado.

Artigo 9. A Administradora certificará que os Contratos de Custódia contenham cláusula que: I – estipule que somente as ordens emitidas pelo Administradora, pela Gestora ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante; II – vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações da classe; e III – estipule com clareza o preço dos serviços.

Artigo 10. A Gestora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, Anexo e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, é o prestador de serviços essenciais do Fundo responsável pela gestão da Carteira, observadas as competências de responsabilidade privativa da Administradora, nos termos deste Regulamento, da Resolução CVM nº 175 e das demais regulamentações aplicáveis.

Artigo 11. As obrigações da Gestora, na sua respectiva esfera de atuação, estão descritas na Resolução CVM nº 175, especialmente os artigos 84 à 94, 105 e 106, conforme aplicável, bem como nos Capítulo VI do Anexo Normativo III, conforme aplicável.

Artigo 12. Em acréscimo às vedações previstas no artigo 101 da parte geral da Resolução, é vedado ao gestor da carteira, utilizando os recursos da Classe de Cotas:

(a) Conceder crédito sob qualquer modalidade;
(b) Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe de Cotas;
(c) Aplicar no exterior recursos captados no País;
(d) Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
   I. a Classe de Cotas e a Administradora, gestora ou consultor especializado;
   II. a Classe de Cotas e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de Cotas;
   III. a Classe de Cotas e o representante de Cotistas; e
   IV. a Classe de cotas e o empreendedor.

(e) Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas;

(f) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

previstas no Anexo Normativo III;

(g) 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

(h) 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.

Parágrafo 1º A vedação prevista no inciso "e" não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

Parágrafo 2º A Classe de Cotas 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.

Artigo 13. Nos termos do artigo 1.368-D do Código Civil, destaca-se que a responsabilidade dos prestadores de serviços do Fundo, perante o condomínio e entre si, é individual e estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade. Neste sentido, as obrigações deverão sempre ser analisadas sob o prisma do centro de responsabilidade particular de cada prestador de serviços, cada qual em sua esfera de atuação, nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 14. Adicionalmente ao disposto no artigo 13 acima, cumpre destacar que a responsabilidade dos prestadores de serviços do Fundo é de meio, ou seja, não há responsabilidade pelo não atingimento de parâmetros de rentabilidade ou qualquer outro referencial previsto neste Regulamento, Anexo e demais documentos do Fundo, da Classe e de sua oferta, sendo a obrigação dos prestadores de serviços atuar com probidade e empregando os melhores esforços em suas atividades. Não há assim, qualquer garantia e/ou promessa de garantia pela Administradora e/ou pela Gestora sobre qualquer rentabilidade e/ou projeção do Fundo e/o da Classe.

Artigo 12. Cada prestador de serviços do Fundo responderá, individualmente, somente por danos diretos decorrentes de seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, devidamente comprovados por decisão judicial ou arbitral transitada em julgado, sem solidariedade com os demais prestadores de serviços.

Comentado [Cepeda1]: Caros, entendemos que esta previsão deve estar no anexo da classe.

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

CAPÍTULO V. REGRAS DE SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 13. A Administradora e/ou a Gestora podem renunciar à administração ou a gestão do Fundo, respectivamente, desde que a Administradora convoque, no mesmo ato, Assembleia de Cotistas, a se realizar em 15 (quinze) dias contados da convocação, para decidir sobre sua substituição ou sobre a liquidação do Fundo, sendo facultada a convocação da Assembleia de Cotistas a cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 1º No caso de renúncia, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da Carteira, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos. Nos casos de destituição da Gestora, caberá à Administradora praticar todos os atos relativos à gestão, até ser procedida a nomeação de novo gestor ou a liquidação da Classe.

Parágrafo 2º Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo regulatório, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, devendo a Gestora permanecer
no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM, bem como, no caso da Administradora, até a averbação descrita no parágrafo acima.

Parágrafo 3º O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia de Cotistas.

Artigo 14. Adicionalmente ao acima, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser**: (a)** destituídas por deliberação em Assembleia de Cotistas; ou **(b)** descredenciamento.

Parágrafo 1º No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a Superintendência da CVM competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata este artigo.

Parágrafo 2º Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas dentro do prazo regulatório, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.



Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

Artigo 15. A remuneração da Administradora e da Gestora serão preservadas pelo tempo completo de suas respectivas atuações, devendo ser pagas normalmente até a finalização do vínculo efetivamente.

Parágrafo 1º Na hipótese de destituição do Gestor, sem a ocorrência de um evento de Justa Causa e nas hipóteses de cisão ou incorporação da Classe, a Gestora fará jus ao pagamento da Taxa de Gestão sobre os imóveis comercializados até a data da efetiva cessação dos serviços ("Remuneração de Descontinuidade"), e será paga diretamente pela Classe.

Parágrafo 2º Na hipótese de destituição da Gestora pela Assembleia de Cotistas sem a ocorrência de um evento de Justa Causa, a Classe deverá enviar notificação prévia à Gestora com 180 (cento e oitenta) dias de antecedência da data da efetiva destituição, sendo que, até essa data, a Gestora continuará exercendo suas funções e continuará sendo devida a sua remuneração.

Parágrafo 3º A Remuneração de Descontinuidade não implicará em redução da remuneração da Administradora recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço da Classe.

Artigo 16. No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a Administradora e/ou a Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação exigida pela regulamentação aplicável, nos termos do artigo 130 da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

CAPÍTULO VI. CUSTÓDIA

Artigo 17. A **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** é a responsável pela prestação dos serviços de custódia, controladoria e escrituração de Ativos ("Custodiante").

CAPÍTULOVII. OBJETIVO

Artigo 18. A Classe do Fundo tem como objetivo proporcionar rendimento aos seus Cotistas pela valorização de suas Cotas realizada por meio da aplicação preponderante de seu Patrimônio Líquido nos termos da Política de Investimentos descrita no Anexo.

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

ID SERVIÇOS FINANCEIROS CTVM

CAPÍTULO VI COTAS

Artigo 19. O Fundo possuirá uma única Classe, nos termos da Resolução CVM 175 e das disposições da CVM, sendo que as regras de emissão, subscrição, integralização e transferência de Cotas estarão descritas no Anexo.

CAPÍTULO IX. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

Artigo 20. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

(a) As demonstrações contábeis do Fundo e da Classe, nos termos e prazo previstos na Resolução CVM 175;
(b) A destituição ou substituição da Administradora e escolha do seu substituto;
(c) A substituição da Gestora e escolha do seu substituto;
(d) A emissão de novas cotas acima do Capital Autorizado da Classe, hipótese na qual deve definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo da possibilidade prevista no Anexo;
(e) A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
(f) A alteração do Regulamento, ressalvadas as exceções previstas na regulação aplicável;
(g) O Plano de Resolução de Patrimônio Líquido negativo;
(h) O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
(i) Dissolução e liquidação da Classe, quando não prevista e disciplinada no Anexo;
(j) Deliberar sobre o Prazo de Duração do Fundo e/ou da Classe;
(k) Salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
(l) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
(m) Eleição e destituição de representante dos Cotistas, bem como a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
(n) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e
(o) Alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão.

Parágrafo 1º A alteração do Regulamento no tocante a matéria que seja comum a todas as Classes de Cotas deve ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas.

ANBIMA Administração Fiduciária · ANBIMA Distribuição de Produtos de Investimento · ANBIMA Escrituração · ANBIMA Custódia · ANBIMA Controladoria de Ativo e Passivo

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

Parágrafo 2º As matérias de interesse específico de uma Classe demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas da Classe interessada, sendo admitida a participação apenas de Cotistas que constem dos registros de Cotistas da Classe em questão, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Parágrafo 3º Da mesma forma, as matérias de interesse específico de uma Subclasse demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse interessada, sendo admitida a participação apenas de Cotistas que constem dos registros de Cotistas da Subclasse em questão, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Artigo 21. Caso o Fundo possua ou venha a possuir mais de uma Classe de Cotas e os Cotistas de determinada Classe deliberem pela substituição de um dos Prestadores de Serviços Essenciais, tal Classe deve ser cindida do Fundo.

Artigo 22. Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo previsto na Resolução CVM 175.

Parágrafo 1º A Assembleia de Cotistas, nesses casos, somente podem ser realizadas, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do Auditor Independente, conforme aplicável.

Parágrafo 2º A Assembleia de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas pode dispensar o prazo estabelecido no parágrafo 1º acima.

Parágrafo 3º As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

Artigo 23. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas na rede mundial de computadores da Administradora, Gestora e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, dos distribuidores, em regra, com antecedência mínima, na primeira convocação, de:

(a) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

(a) No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

(b) extraordinárias.

Parágrafo 1º A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe ou pelo representante dos Cotistas.

Parágrafo 2º Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 3º O pedido acerca do parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resuloção CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

Parágrafo 4º O percentual previsto no parágrafo 2º acima deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Parágrafo 5º A convocação da Assembleia de Cotistas deve:

(a) Enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais que haja matéria que dependa de deliberação da Assembleia de Cotistas;
(b) Constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Cotistas ser parcial ou exclusivamente eletrônica;
(c) Indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas; e
(d) Quando a participação do Cotista se der por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter as informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

Parágrafo 6º Na mesma data da convocação, serão disponibilizadas todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias pela Administradora:



Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

i. Em sua página na rede mundial de computadores;

ii. Na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

iii. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 8º Nas assembleias ordinárias, as informações acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 9º Sempre que a assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o caput incluem: I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e II – as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

Parágrafo 10º Caso Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 3º do artigo 13 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 4º do referido artigo 13, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 11º A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Parágrafo 12º A Administradora observará, também, os prazos especiais aplicáveis para distribuição por conta e ordem.

Artigo 24. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes, cabendo a cada Cota um voto.

Parágrafo 1º As matérias previstas nas alíneas b, e, f, l, i, n, o, do artigo 20 acima dependem da aprovação por por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado").

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

Parágrafo 2º Os percentuais acima mencionados devem ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, cabendo a Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por Quórum Qualificado.

Parágrafo 3º Além das hipóteses previstas no § 1º do artigo 78 da parte geral da Resolução CVM nº 175, quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, estes podem votar na Assembleia de Cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de Cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404/76.

Parágrafo 4º Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Parágrafo 5º No caso de representação do Cotista por procuração, deverá o procurador possuir mandato com poderes específicos para a representação do Cotista em Assembleia de Cotistas, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pela Administradora.

Parágrafo 6º Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

(a) O prestador de serviço, essencial ou não;
(b) Os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
(c) Partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
(d) O Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou Subclasse no que se refere à matéria em votação; e
(e) O Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Parágrafo 7º Não se aplica a vedação acima disposta nos seguintes casos:

(a) Quando os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na Classe ou Subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos “a” a “e” do parágrafo 6º acima; ou
(b) Quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma Classe ou Subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.



Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

Parágrafo 8º É dever do Cotista, previamente ao início das deliberações em sede de Assembleia de Cotistas, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Artigo 25. A Assembleia de Cotistas poderá ocorrer de forma presencial, eletrônica, híbrida e por intermédio de consulta formal. Em todos os casos, os elementos mínimos de convocação e demais regras devem ser observados integralmente.

Parágrafo 1º Adicionalmente ao acima, nos casos em que seja realizada a consulta formal aos Cotistas, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) dirigido pela Administradora a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no Boletim de Subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à Administradora, a resposta dos Cotistas deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos neste Regulamento. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável, deste Regulamento e das orientações da CVM.

Parágrafo 2º A comunicação de votos pelo Cotistas somente será considerada recebida pela Administradora até o início da respectiva Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 3º Para fins do disposto neste Artigo e nas demais disposições deste Regulamento, considera- se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

Artigo 26. O resumo das decisões da Assembleia de Cotistas deve ser disponibilizado aos Cotistas da respectiva Classe de Cotas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia de Cotistas.

Artigo 27. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer:

(a) Exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

(b) For necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

(c) Envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

Parágrafo Único As alterações nos itens "a" e "b" acima devem ser comunicadas aos Cotista no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas e as alterações do item "c" devem ser, por sua vez, comunicadas aos Cotistas imediatamente.

CAPÍTULO X. ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 28. Constituem encargos do Fundo, além da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão previstas no Anexo, que lhe podem ser debitadas diretamente:

(a) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;
(b) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175 e seus Anexos Normativos;
(c) Despesas com correspondências de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
(d) Honorários e despesas do Auditor Independente;
(e) Emolumentos e comissões pagas sobre as operações do Fundo e/ou da Classe;
(f) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
(g) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
(h) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da Carteira, assim como a parcela de prejuízos da Carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
(i) Despesas relacionadas ao exercício do direito de voto de Ativos do Fundo e/ou da Classe;
(j) Despesas com a realização de Assembleias de Cotistas;
(k) Despesas inerentes à à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;
(l) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da Carteira;
(m) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da Carteira de Ativos, caso aplicável;
(n) As despesas inerentes à: **(i)** distribuição primária de cotas; e **(ii)** admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

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

(p) Montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, Performance ou Gestão, observado o disposto no artigo 99 da Resolução CVM 175;

(q) Taxa máxima de distribuição;

(r) Despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

(s) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe;

(t) Despesas com a contratação de agência classificadora de risco de crédito, se houver;

(u) Taxa de Performance, se houver;

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

(w) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(x) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(y) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Classe;

(z) **(aa)** Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e

(aa) **(bb)** Taxa Máxima de Custódia.

Parágrafo Único As despesas descritas acima constituem encargos comuns passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou individualmente pelas Classes. Ou seja, qualquer das Classes poderá incorrer isoladamente em tais despesas, sendo que estas serão debitadas diretamente do patrimônio da Classe que nelas incidir. Por outro lado, quando as despesas forem atribuídas ao Fundo como um todo, serão rateadas proporcionalmente entre as Classes, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente. Quaisquer contingências incorridas pelo Fundo observarão os parâmetros acima para fins de rateio entre as Classes ou atribuição à determinada Classe

Artigo 29. Quaisquer despesas não previstas no Artigo acima como encargos do Fundo e/ou da Classe devem correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO XI. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

Artigo 30. O exercício social do Fundo e da Classe tem duração de 1 (um) ano-calendário, encerrando-se sempre em 30 de junho, quando devem ser levantadas as demonstrações contábeis do Fundo e da Classe, relativas ao mesmo período findo.

Artigo 31. O Fundo e a Classe devem ter escrituração contábil única, mas deverão ser segregadas entre si, assim como das demonstrações contábeis da Administradora e da Gestora.

Artigo 32. As demonstrações financeiras anuais do Fundo e da Classe estão sujeitas às normas contábeis expedidas pela CVM, incluindo a Instrução CVM nº 489, de 14 de janeiro de 2011, conforme alterada, e serão auditadas por Auditor Independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XII. INFORMAÇOES OBRIGATÓRIAS, INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E ARMAZENAMENTO

Artigo 33. A Administradora e a Gestora prestarão todas as informações e documentos exigidos, no prazo respectivo de cada obrigação específica, nos termos da regulamentação aplicável, da parte geral deste Regulamento e do Anexo, bem como em qualquer outra norma que seja oponível às suas atividades.

Parágrafo 1º As informações periódicas e eventuais serão divulgadas na página da Administradora na rede mundial de computadores (www.idsf.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, assim como mantidas disponíveis para os Cotistas.

Parágrafo 2º Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da Carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos Cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos prestadores de serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

Artigo 34. As imagens digitalizadas são admitidas em substituição aos documentos originais, nos termos da legislação que dispõe sobre a elaboração e o arquivamento de documentos públicos e privados em meios eletromagnéticos, e com a regulamentação que estabelece a técnica e os requisitos para a digitalização desses documentos.

Parágrafo Único O documento de origem pode ser descartado após sua

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

digitalização, exceto se apresentar danos materiais que prejudiquem sua legibilidade.

CAPÍTULOXIII. FATO RELEVANTE

Artigo 35. A Administradora divulgará qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos Ativos integrantes da Carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente a Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

Parágrafo 1º Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas.

Parágrafo 2º Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos Ativos da Carteira deve ser:

(a) Comunicado a todos os Cotistas da Classe afetada;
(b) Informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
(c) Divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
(d) Mantido nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores.

Parágrafo Único Os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação poderá por em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe de Cotas ou dos Cotistas.

CAPÍTULOXIV. FATORES DE RISCO

Artigo 36. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente os Fatores de Risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe no Fundo. Neste sentido, ressalta-se que não obstante o emprego pela Administradora e pela Gestora de plena diligência e da boa prática de administração e gestão do Fundo, da estrita observância da política de investimento definida neste Regulamento, das regras legais e regulamentares aplicáveis à sua administração e gestão, o Fundo e a Classe estarão sujeitos aos riscos inerentes aos bens e direitos integrantes de sua Carteira, além dos fatores de risco identificados abaixo.

(a) Riscos de Mercado



Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado – Os preços e a rentabilidade dos ativos da Classe poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira da Classe seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido e, consequentemente, a prejuízos a seus Cotistas.

(b) Risco de Liquidez

A natureza desta Classe traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da Carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, a Classe estará sujeita a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em Carteira, situação em que a Classe poderá não estar apta a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas também dos demais Ativos da Carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aportem novos recursos na Classe, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais Ativos.

(c) Risco de Concentração

Considerando que a política de investimento da Classe possibilita exposição significativa de concentração em poucos Ativos e poucos emissores ou até em um mesmo Ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ourendimento dos Ativos da Carteira da Classe e de classes investidas. Nestes casos, a Gestora, na qualidade de gestora da Classe e das classes investidas, pode ser obrigada a liquidar os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira da Classe ou das classes investidas a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da Cota da Classe e/ou das classes investidas. Esta Classe está exposta a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

(d) Risco de Alocação

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

A Gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pela Classe.

(e) Risco de Crédito

Como a Classe aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos Cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados da Classe e, eventualmente, na rentabilidade das Cotas.

(f) Insuficiência de recursos no momento da liquidação da Classe

A Classe poderá ser antecipadamente liquidada conforme disposto no Anexo. Ocorrendo a liquidação, a Classe pode não dispor de recursos para pagamento dos resgates aos Cotistas. Neste caso, o pagamento aos Cotistas ficaria condicionado à venda dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer o Patrimônio Líquido ou, ainda, o resgate de Cotas em Ativos, exclusivamente nas hipóteses de liquidação antecipada da Classe. Em todas as situações descritas, os Cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.

(g) Risco Perdas Patrimoniais

A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas, inclusive no patrimônio negativo da Classe, hipótese em que poderá ser solicitada a sua insolvência.

CAPÍTULO XV. TRANSFORMAÇÃO, INCORPORAÇÃO, FUSÃO E CISÃO

Artigo 37. Os imóveis integrantes da Carteira das Classes objeto de fusão, incorporação ou cisão devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

Artigo 38. Em acréscimo ao disposto no Capítulo XII da parte geral da Resolução CVM 175, nas operações de que trata este Capítulo cabe à Administradora:

(a) Demonstrar a compatibilidade da Classe que será incorporada, fundida, cindida ou transformada com a política de investimento daquela que resultará de tais operações;
(b) Indicar os critérios de avaliação adotados quanto aos ativos existentes nas classes de cotas envolvidas, bem como o impacto dessa avaliação no valor do patrimônio de cada classe;
(c) Descrever os critérios utilizados para atribuição de cotas aos participantes das classes que resultarem das operações; e
(d) Identificar as alterações no prospecto e no regulamento que resultarem da operação.

CAPÍTULOXVI. DISPOSIÇÕES GERAIS E REGRAS DE SOLUÇÕES DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 39. As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM 175 ou este Regulamento e seu Anexo exijam “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização”, poderão ser enviadas ou disponibilizadas por meio eletrônico aos Cotistas e demais destinatários que sejam necessários.

Parágrafo 1º A obrigação prevista acima será considerada cumprida na data em que a informação ou documento é tornada acessível para o Cotista.

Parágrafo 2º Nas hipóteses em que se exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que estas se materializem por meio eletrônico.

Parágrafo 3º Caso seja de interesse do Cotista, e mediante solicitação formal e prévia, com antecedência mínima razoável ao atendimento do pedido, as informações e documentos poderão ser enviados por meio físico ao Cotista que fez a solicitação, hipótese na qual todos os custos de envio serão suportados exclusivamente e antecipadamente, pelo Fundo e/ou pelo Cotista que fizer a solicitação.

Artigo 40. Caso o Cotista não tenha comunicado a Administradora a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a Administradora ficará, nos termos da regulamentação aplicável, exonerada do dever de envio das informações e comunicações, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

Parágrafo Único A Administradora preservará a correspondência devolvida ou

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar o resgate ou amortização total de suas Cotas, sem prejuízo do disposto no Capítulo X deste Regulamento.

Artigo 41. A parte geral deste Regulamento, bem como seu Anexo e respectivos Suplementos são partes integrantes de um mesmo documento, devendo, assim, serem interpretados conjuntamente.

Parágrafo Único Em caso de conflito entre as disposições da parte geral do Regulamento e dos Anexos ou dos Suplementos, deverá prevalecer as regras da parte geral do Regulamento. No entanto, em caso de conflito entre os Anexos e os Suplementos, prevalecerá as disposições do Anexo.

Artigo 42. Este Regulamento será regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

Artigo 43. Em caso de qualquer controvérsia das regras presentes neste Regulamento, no Anexo, no Suplemento e/ou em quaisquer outros documentos do Fundo e/ou de sua Classe, fica eleito, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo.

Artigo 44. As aplicações realizadas na Classe do Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Consultor ou de qualquer outro prestador de serviços do Fundo e das Classes, bem como de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Artigo 44. Os seguintes meios de comunicação podem ser utilizados para comunicações entre Cotistas e a Administradora:

SAC: ouvidoria@idsf.com.br
E-mail: atendimento@idsf.com.br
Ouvidoria: ouvidoria@idsf.com.br
Website: https://idsf.com.br/

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

ID SERVIÇOS FINANCEIROS CTVM

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 48.373.428/**0001-**06

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do **CIX PONTA NEGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, dele fazendo parte e devendo sempre ser interpretado em conjunto.

CAPÍTULO I. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

Artigo 01. A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, sendo da categoria ANBIMA "Papel – Híbrido – Gestão Ativa - Multicategoria".

CAPÍTULO II. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

Artigo 02. Esta Classe é restrita e destina-se a receber aplicações, exclusivamente, de investidores classificados como qualificados, nos termos da Resolução CVM 30, que sejam pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como classes de fundos de investimento.

Parágrafo 1º O enquadramento do Cotista no Público-Alvo será verificado, pelo Distribuidor, no ato do ingresso do Cotista, sendo certo que o posterior desenquadramento não implicará a exclusão do Cotista da Classe, observada a regulação aplicável.

Parágrafo 2º Antes de tomar a decisão de realizar investimento nesta Classe, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Anexo e na parte geral do Regulamento, incluindo, ainda e sem limitação, os demais documentos da Classe, como, por exemplo, o Termo de Ciência e Adesão, para avaliar, de forma consciente, os riscos descritos neste Anexo e na parte geral do Regulamento, aos quais estará sujeito.

CAPÍTULO III. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

Artigo 03. A Classe tem Prazo de Duração indeterminado, podendo, assim, ser liquidado mediante deliberação da Assembleia de Cotistas, nos termos previstos neste Regulamento.

CAPÍTULO IV. PRESTADORES DE SERVIÇOS DA CLASSE

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

Artigo 04. A Classe realiza a contratação de um consultor especializado ("Consultor") ao qual, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Consultoria Especializada, sempre no melhor interesse da Classe e dos Cotistas, caberá:

identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe;

assessorar a Gestora em quaisquer questões relativas aos ativos imobiliários que venham a integrar o patrimônio da Classe;

orientar a Gestora quanto à análise dos ativos imobiliários, quando da negociação para aquisições e alienações dos ativos imobiliários que componham ou poderão vir a compor o patrimônio da Classe;

recomendar, diretamente ou por meio de terceiros, propostas de locação dos imóveis com os locatários ou as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe;

acompanhar e avaliar, oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis

monitorar investimentos em ativos imobiliários realizados pela Classe;

recomendar implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis investidos pela Classe;

exercer, na qualidade de mandatário, ressalvado o cumprimento das disposições regulatórias relativas a conflitos de interesse, ou orientar a Gestora quanto ao voto da Classe nas assembleias e reuniões relacionadas aos ativos imobiliários;

assessorar a Administradora e/ou a Gestora quanto à formalização dos documentos necessários à realização do investimento ou do desinvestimento por ele recomendado, devendo acompanhar, por meio de equipe especializada, a elaboração e discussão dos documentos de operações estruturadas, compra e venda de ativos, se for o caso, inclusive recomendando a contratação de assessoria jurídica, desde que de acordo com as políticas internas da Gestora;

instruir a Administradora em relação à emissão de novas Cotas, para fazer frente a possíveis aquisições, em nome da Classe, de novos Ativos Imobiliários, nos termos deste Anexo e para eventual cobertura de gastos da

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

Classe;

acompanhar e instruir a Gestora com relação à possibilidade de revisão dos aluguéis dos contratos de locação dos imóveis investidos pela Classe; e

acompanhar e instruir a Gestora com relação às negociações de possível rescisão de contrato de locação de imóvel investido pela Classe ao final do respectivo prazo do contrato ou durante a sua vigência.

Artigo 05. A Administradora disponibiliza aos seus Cotista a relação completa de todos os prestadores de serviços da Classe na sua página da rede mundial de computadores (www.idsf.com.br).

CAPÍTULO V. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 06. A Taxa de Administração da Classe, a ser paga à Admintradora pelos serviços administração, escrituração e controladoria prestados à Classe, correspondem aos valores previstos no quadro abaixo:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R$ 100.000.000,00	0,15% a.a.
Entre R$ 100.000.000,01 e R$ 300.000.000,00	0,13% a.a.
A partir de R$ 300.000.000,01	0,10% a.a.

Parágrafo 1º Será respeitado o mínimo mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais) de taxa de Administração da Classe, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, desde a data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

Parágrafo 2º A Taxa de Administração deverá ser paga à Administradora, mensalmente, até o 5º Dia Útil do mes subsequente ao mês da prestação dos serviços.

Artigo 07. Será devido pela Classe à Gestora, a título de Taxa de Gestão, uma remuneração correspondente a 1,00% (um por cento) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo do Fundo. A remuneração aqui prevista será paga líquida de quaisquer deduções e retenções de impostos de qualquer natureza.

Parágrafo 1º A remuneração deverá ser paga à Gestora mensalmente, até o 5º Dia Útil do mes subsequente ao mês da prestação dos serviços.

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

Parágrafo 2º Será respeitado o mínimo mensal de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) de taxa de Gestão, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, desde a data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

Parágrafo 3º Observados os termos e condições previstos no Contrato de Gestão, na hipótese de destituição da Gestora, sem a ocorrência de um evento de Justa Causa e nas hipóteses de cisão ou incorporação da Classe, a Gestora fará jus, além do pagamento de sua Taxa de Gestão, até a data da efetiva cessação dos serviços, a uma remuneração de descontinuidade que será paga pelo Fundo. Tal remuneração será correspondente a 12 (doze) vezes a última remuneração mensal paga a Gestora ("Remuneração de

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

Descontinuidade"). A Remuneração de Descontinuidade será apurada no mês imediatamente anterior ao do envio da notificação pela Administradora em nome da Classe, sendo a Remuneração de Descontinuidade do Gestor paga diretamente pela Classe e incluída na Taxa de Administração nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 4º A Remuneração de Descontinuidade será abatida: (i) da parcela da Taxa de Gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou: (ii) da parcela da Taxa de Gestão que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor estabelecido acima.

Parágrafo 5º A Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração da Administradora recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço da Classe, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos da Classe considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto neste Regulamento.

Artigo 08. Não serão cobradas taxas de saída e taxa de performance, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pela Classe, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas da Classe, incluindo o coordenador líder.

Artigo 09. A Taxa de Custódia da Classe está englobada na Taxa de Administração.

Artigo 10. Quando da realização de novas emissões de cotas, os investidores que adquirirem cotas da respectiva emissão poderão ter de arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das cotas objeto de tais emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição, sendo que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões ("Taxa de Distribuição").

Artigo 11. O Consultor fará jus à remuneração prevista no contrato de consultoria. A remuneração do Consultor será encargo da Classe.

Artigo 12. A Administradora e/ou a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados.

CAPÍTULO VI. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 13. A Classe tem como objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos seus

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

Cotistas pela valorização de suas Cotas realizada por meio do investimento em (i) Imóveis e quaisquer direitos reais sobre Imóveis, e (ii) ações ou cotas de sociedades que tem por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral e cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas às classes de FIIs, e (iii) aquisição de cotas de classes de FIPs, ou cotas de outras classes de FIIs que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs

Parágrafo 1º Os recursos serão aplicados pelo Gestor, preponderantemente em Ativos Imobiliários e Outros Ativos, sendo certo que a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em um único Ativo Imobiliário ("Política de Investimentos").

Parágrafo 2º A Classe tem por objetivo a obtenção: (i) de renda a ser auferida mediante locação e/ou arrendamento e/ou exploração do direito de superfície dos Imóveis; (ii) auferir ganho de capital no desinvestimento dos Ativos Imobiliários; (iii) auferir rendimentos e/ou ganho de capital advindo do investimento e desinvestimento em Outros Ativos e Ativos de Liquidez.

Parágrafo 3º A Classe terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do encerramento de cada oferta de Cotas, para realizar os investimentos nos ativos previstos neste Anexo.

Parágrafo 4º Quando o investimento da Classe de Cotas se der em projetos de construção, cabe a Administradora, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Parágrafo 5º A Administradora, em nome do FII, pode adiantar quantias para

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

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

Parágrafo 6º Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

Parágrafo 7º Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários devem respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, considerando as exceções aplicáveis ao público-alvo da Classe.

Parágrafo 8º Considerando a classificação ANBIMA, destaca-se que a Classe possui localização geográfica pré-definida como o território nacional.

Parágrafo 9º A Classe poderá, desde que observadas as orientações da Gestora ou com prévia anuência dos Cotistas ou caso solicitado por qualquer órgão regulador, autorregulador ou autoridade administrativa, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos da Classe:

I. realizar melhorias e investimentos nos Imóveis investidos;
II. decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio da Classe;
III. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio da Classe;
IV. Observada a legislação vigente, alugar ou alienar os ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio para os Cotistas ou, ainda, a pessoas das quais a Classe venha a adquirir Imóveis ou direitos sobre Imóveis, desde que o faça com observância deste Regulamento e das condições de mercado.

Parágrafo 10º As aquisições e alienações realizadas conforme orientação da Gestora, se for o caso, serão sempre de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso haja qualquer discordância entre a Administradora e a Gestora, se for o caso, deverá ser previamente aprovada pelos Cotistas, na forma deste Anexo.

Parágrafo 11º A Classe poderá, desde que observadas as recomendações da

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

Gestora, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza.

Parágrafo 12º A Classe poderá, desde que observadas as recomendações da Gestora, realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Parágrafo 13º Desde que observadas as recomendações da Gestora, a Classe poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, exceto se de outra forma disposto no presente Anexo, na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 14º A Classe, desde que observadas as recomendações da Gestora, poderá alienar livremente os ativos integrantes do seu patrimônio, observando- se o disposto neste Anexo, na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 15º Observando-se o disposto neste Anexo e na legislação e regulamentação em vigor, a parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários e nos Outros Ativos, e, se for o caso, os recursos relativos à Reserva de Contingência, deverão ser aplicados em Ativos de Liquidez, com liquidez compatível com as necessidades da Classe, a exclusivo critério da Gestora.

Parágrafo 16º A Classe poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez para atender suas necessidades de liquidez.

Parágrafo 17º A Classe poderá adquirir, imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, exceto se de outra forma disposto no presente Anexo.

Parágrafo 18º A Classe poderá, caso aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Artigo 14. Adicionalmente aos Ativos Imobiliários acima dispostos, que serão de aplicação preponderante da Classe, a Classe poderá investir, ainda, nos seguintes Outros Ativos:



Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

(a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas às classes de FIIs;

(b) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM n.º 84, de 31 de março de 2022;

(c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de classes de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas às classes de FIIs e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; ;

(d) Letras Hipotecárias ("LH") emitidas por instituições financeiras autorizadas;

(e) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI") emitidas por instituições financeiras autorizadas;

(f) letras imobiliárias garantidas ("LIG");

Artigo 15. A Classe poderá ter alta concentração na aquisição de Ativos para a sua Carteira, podendo, inclusive, ser de um único emissor e um único Ativo Imobiliário.

Artigo 16. **Não há garantia de que a Classe terá o tratamento tributário equivalente ao que atualmente se aplica aos fundos de longo prazo, não assumindo a Gestora e nem a Administradora, portanto, qualquer compromisso nesse sentido**.

CAPÍTULO VII. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO

Artigo 17. As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido. O Fundo será de Classe única, considerando os termos da Resolução CVM 175.

Artigo 18. As Cotas serão escriturais, mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas. Todas as Cotas emitidas pela Classe garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º A qualidade de Cotista se caracteriza pela abertura da conta de depósito em seu nome e a propriedade das Cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do Cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou na central depositária das Cotas.

Parágrafo 2º O Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

Parágrafo 3º As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Parágrafo 4º O titular de Cotas da Classe: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe; e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes da carteira da Classe ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de integralização das Cotas que subscrever.

Parágrafo 5º É permitida a aquisição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas.

Parágrafo 6º A Administradora, com vistas à constituição da Classe, aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas ("1ª Emissão"), no total de até 145.000 (cento e quarenta e cinco mil) Cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante inicial de até R$ 14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais), em série única, observada a possibilidade de distribuição parcial, no montante a ser definido no ato de aprovação da oferta, ocasião em que as Cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição serão canceladas pela Administradora, sem necessidade de aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

Artigo 19. As Cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista ou mediante chamada de capital, em moeda corrente nacional ou na forma do Parágrafo 1° deste Artigo, no ato de sua subscrição e na forma deste Anexo, não sendo permitidas Cotas fracionárias, de acordo com os documentos de cada oferta de Cotas da Classe.

Parágrafo 1º Observados os termos da aprovação de cada emissão, poderá ser admitida a integralização de Cotas em bens e direitos, no prazo definido no Parágrafo 3º abaixo e observado o previsto na Resolução CVM 175, bem como a Política de Investimentos da Classe.

Parágrafo 2º A integralização de que trata o Parágrafo 1º acima deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com a Resolução CVM 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas, exceto quando se tratar da 1ª (primeira) emissão.

Parágrafo 3º As Cotas de cada emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido na respectiva aprovação, observado o disposto na Resolução CVM 175e na Resolução CVM 160.

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

Artigo 20. As Cotas, após subscritas e integralizadas, poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, sem prejuízo da possibilidade de negociação privada das Cotas.

Parágrafo 1º Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no Mercado Secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste Artigo.

Parágrafo 2º A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no Mercado Secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à Política de Investimentos.

Parágrafo 3º A oferta pública da 1ª Emissão de Cotas da Classse foi realizada pela Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários. As demais emissões de Cotas da Classe serão realizadas por meio de instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários a serem definidas oportunamente e aprovadas pelos Cotistas quando de suas respectivas aprovações.

Parágrafo 4º A subscrição de Cotas será feita por meio de Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização. Quando da subscrição das Cotas e adicionalmente ao Boletim de Subscrição, o investidor deverá, para a respectiva oferta, atestar, por instrumento próprio ("Termo de Adesão"), que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto do Fundo, se houver; (iii) dos riscos associados ao investimento na Classe, descritos no Informe Anual, nos tremos da regulação aplicável; (iv) da Política de Investimentos descrita neste Anexo; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo. No caso de ofertas realizadas exclusivamente para colocação junto a investidores profissionais, o investidor deverá declarar sua qualidade de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão, nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 5º A cada emissão, poderá ser cobrado custo unitário de distribuição, incidente sobre as Cotas objeto da oferta, que deverá ser arcado pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da oferta, a ser fixado a cada emissão de Cotas, e aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo, (a) comissões de coordenação e estruturação, (b) comissões de distribuição e colocação de Cotas, (c) honorários de advogados e prestadores de serviços externos, contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxas aplicáveis para o registro da oferta de cotas na CVM, (e) taxas aplicáveis para a análise, registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos relacionados à publicidade das ofertas de cotas, como gastos coma publicação de anúncios, apresentações a potenciais investidores, viagens e

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

impressão de documentos, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (h) outros custos relacionados às ofertas ("Custo Unitário de Distribuição"), a qual será arcada pelos subscritores das Cotas no âmbito da subscrição primária das Cotas. Para todos os fins, a 1ª Emissão não terá o Custo Unitário de Distribuição.

Parágrafo 6º A Administradora poderá, considerada a recomendação do Gestor, deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado").

Parágrafo 7º O ato que a emissão de novas Cotas, seja na forma prevista no Parágrafo 6º ou por meio de deliberação da Assembleia de Cotistas, deverá dispor sobre as características da emissão e da oferta, as condições de subscrição e integralização das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

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

II. aos Cotistas em dia com suas obrigações para com a Classe fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas junto a B3 ou no Escriturador conforme o caso, na proporção do número de Cotas que possuírem, não sendo permitidas Cotas fracionárias, e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e CVM;

III. em cada nova emissão, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;

IV. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;

V. é admitida, observados os termos da respectiva autorização para emissão de Cotas, a realização de subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio da Classe, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas na regulamentação vigente;

I. caso o valor mínimo atribuído na possibilidade de distribuição parcial referida no inciso V acima não seja alcançado, a

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

VI. Administradora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pela Classe no período em que os recursos estiveram a ela disponibilizados; e

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

Parágrafo 8º As ofertas públicas de distribuição de Cotas se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas no ato da Administradora ou em ata de Assembleia de Cotistas, conforme o caso, e no Boletim de Subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames Resolução CVM 160, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Resolução CVM 175.

Parágrafo 9º A cada nova emissão, a Administradora 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 da Administradora.

CAPÍTULO VIII. AMORTIZAÇÃO, RESGATE E POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO

Artigo 21. Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Administradora, caso assim orientado pela Gestora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos empreendimentos imobiliários, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei nº 8.245.

Artigo 22. O resgate final das Cotas da Classe apenas poderá acontecer com os eventos de liquidação da Classe, nos termos previstos neste Anexo e no Regulamento do Fundo.

Artigo 23. Os resultados serão distribuídos, em regra, aos Cotistas, no limite regulatório exigido, consideradas, ainda, as exeções regulamentares e de disposições da CVM acerca do assunto. Os demais recursos que não se enquadrem na regra de distribuição obrigatória, em regra, serão reinvestidos.

Parágrafo 1º A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95%

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

(noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, até o 10º (décimo) dia útil após o encerramento do semestre.

Parágrafo 2º O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à eventual reserva, que poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Ativos Financeiros para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários do Agronegócio.

Parágrafo 3º O percentual mínimo a que se refere o subitem anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Parágrafo 4º Farão jus aos rendimentos de que trata os itens acima os titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações no último Dia Útil do mês referente ao período de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas, bem estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da Distribuição de Resultados.

Parágrafo 5º Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao semestre, ou, em caso de antecipação da distribuição, ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 6º Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

Parágrafo 7º Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pela Classe poderá ser realizada, conforme aprovação dos Cotistas, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento.

Parágrafo 8º Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 7º acima, a AdministradorA poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora a respeito da retenção realizada, na qual os Cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício Circular SIN-SNC 01/2015 e/ou demais normativos que

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

venham a tratar do assunto.

CAPÍTULO IX. ASSEMBLEIAS ESPECIAIS DE COTISTAS

Artigo 24. As Assembleia Especiais seguirão os mesmos procedimentos da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da parte geral deste Regulamento.

CAPÍTULO X. REPRESENTANTE DE COTISTAS

Artigo 25. A Assembleia de Cotistas poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras da Classe, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º Somente pode exercer asfunções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. Ser Cotista;
II. Não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, 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; e
VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

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.

Parágrafo 5º Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função

Artigo 26. Compete aos representantes de cotistas exclusivamente:

I. Fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos da regulamentaçaõ), transformação, incorporação, fusão ou cisão da Classe;
III. Denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis à Classe;
IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pela Classe;
V. Examinar as demonstrações financeiras da Classe 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 do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita a Resolução CVM nº 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e
VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

Parágrafo 1º A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes 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 deste Artigo.

Parágrafo 2º Os representantes de cotistas podem solicitar à Administradora

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 3º Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 27. Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias de Cotistas da Classe e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

Artigo 28. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

CAPÍTULOX. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

Artigo 29. A Classe poderá ser liquidada por deliberação da Assembleia de Cotistas, convocada especialmente para esse fim ou, caso não existam Cotas em circulação, por deliberação da Administradora.

Artigo 30. São considerados como hipóteses de Evento de Avaliação, no qual a Administradora convocará os Cotistas da Classe para deliberar acerca da: **(a)** da existência de Evento de Liquidação Antecipada; ou **(b)** concessão de prazo de cura e manutenção do funcionamento da Classe:

(a) Constatação de Patrimônio Líquido Negativo; e
(b) Rebaixamento da classificação de risco, caso aplicável.

Artigo 31. São considerados como hipóteses de Evento de Liquidação Antecipada da Classe:

(a) Deliberação pela Assembleia de Cotistas;
(b) Deliberação pela Assembleia de Cotistas que um Evento de Avaliação deverá acarretar na liquidaçao antecipada da Classe; e
(a) Caso a Classe passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

(c) cento) do patrimônio inicial da Classe, representado pelas Cotas da 1ª Emissão;

(d) Renúncia e/ou destituição de Prestador de Serviços Essenciais, sem que haja a substituição por outro prestador devidamente habilitado no prazo previsto na regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º Na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Liquidação Antecipada e/ou de deliberação por qualquer motivo pela liquidação da Classe, a Administradora, imediatamente: **(a)** suspenderá o pagamento de amortização ou resgate das Cotas, se houver; **(b)** interromperá a aquisição de Ativos Imobiliários e de Ativos Financeiros; e **(c)** convocará a Assembleia de Cotistas para deliberar os procedimentos de liquidação da Classe.

Parágrafo 2º A Assembleia de Cotistas que deliberar pela liquidação antecipada da Classe deverá deliberar acerca: **(a)** do Plano de Liquidação da Classe a ser elaborado em conjunto pelos Prestadores de Serviços Essenciais; **(b)** o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas; e

(a) a forma de resgate final das Cotas, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º O Plano de Liquidação da Classe a ser elaborado em conjunto pelos Prestadores de Serviços Essenciais deverá conter uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

Parágrafo 4º Adicionalmente ao cima, para fins de implementação da liquidação da Classe, será necessário: **(a)** parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período; e **(b)** que se faça constar das notas explicativas às demonstrações contábeis, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 5º Adicionalmente ao cima, para fins de implementação da liquidação antecipada, será necessário parecer de Auditor Independente acerca das demonstrações da Classe.

Artigo 32. No caso de liquidação antecipada e iliquidez dos Ativos da Carteira da Classe e/ou por deliberação dos Cotistas, conforme Plano de Liquidação, o resgate final poderá ser realizado com a entrega dos Ativos e/ou de proventos aos Cotistas, observadas as demais regras dispostas neste Anexo, na parte geral do Regulamento e na

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

regulamentação aplicável.

Parágrafo Único Caso a Carteira da Classe possua provento a receber, é admitida, durante o prazo da liquidação, a critério da Gestora: **(a)** a transferência dos proventos aos Cotistas, observada a participação de cada Cotista na Classe; ou; **(b)** a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

Artigo 33. Quando a Classe estiver em regime de liquidação, não serão aplicáveis as seguintes regras:

(a) Observância dos prazos de que trata o inciso I do caput do artigo 40 da parte geral da Resolução CVM 175, entre a data do pedido de resgate de Cotas, a data de conversão de Cotas e a data do pagamento do resgate;
(b) Método de conversão de Cotas de que trata o inciso II do artigo 40 da parte geral da Resolução CVM 175;
(c) Vigência diferida de alterações do Regulamento em decorrência de deliberação unânime dos Cotistas;
(d) Compatibilidade da Carteira com os prazos de que trata o inciso I do artigo 40 da parte geral da Resolução CVM 175, para pagamento dos pedidos de resgate; e
(e) Limites relacionados à composição e diversificação da Carteira.

Parágrafo Único A Superintendência competente pode dispensar outros requisitos regulatórios no âmbito da liquidação, a partir de pedido prévio e fundamentado dos Prestadores de Serviços Essenciais, conjuntamente, em que seja indicado o dispositivo objeto do pedido de dispensa e apresentadas as razões que desaconselham ou impossibilitam o cumprimento da norma no caso concreto.

Artigo 34. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate final, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate final ou amortização total de Cotas.

Parágrafo Único É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo figure como acusado em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

CAPÍTULOXI. REGIME DE RESPONSABILIDADE, PLANO DE LIQUIDAÇÃO E INSOLVÊNCIA DA CLASSE

Artigo 35. Esta Classe adota para seus Cotistas o regime de responsabilidade limitada ao

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM n 175.

Artigo 36. Considerando que a Classe determina responsabilidade limitada para os Cotistas, conforme acima disposto, nos casos em que a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido da Classe de Cotas está negativo, deverá:

(a) Imediatamente, em relação à Classe de Cotas:

(i) Fechar a Classe para resgates e não permitir que sejam realizadas amortização de Cotas;

(ii) Não permitir que sejam realizadas novas subscrições de Cotas;

(iii) Realizar a comunicação acerca da existência do Patrimônio Líquido negativo à Gestora;

(iv) Realizar a divulgação de Fato Relevante, nos termos previstos na parte geral deste Regulamento e na regulamentação aplicável;

(v) Cancelar os pedidos de resgate pendentes de conversão.

(b) Em até 20 (vinte) dias, em relação à Classe de Cotas:

(i) Elaborar um Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com a Gestora, do qual conste, no mínimo:

(i.i) Análise das causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo;

(i.ii) Balancete; e

(i.iii) Proposta de resolução para o Patrimônio Líquido negativo, que, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, pode contemplar as possibilidades previstas no parágrafo 4º abaixo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe, exclusivamente para cobrir o Patrimônio Líquido negativo.

(ii) Convocar Assembleia de Cotistas, para deliberar acerca do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo acima mencionado, em até 2 (dois) dias úteis após concluída a elaboração do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo, encaminhando o documento junto à convocação.

Parágrafo 1º Caso após a adoção das medidas previstas no item "a" acima, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe de Cotas, a adoção das medidas referidas no item "b" acima se torna facultativa.

Parágrafo 2º Caso anteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Gestora e a Administradora ficam dispensadas de prosseguir com os procedimentos previstos acima, devendo, nesse caso, a

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

Administradora divulgar novo Fato Relevante, no qual devem constar: **(a)** o Patrimônio Líquido atualizado; e, ainda que resumidamente, **(b)** as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

Parágrafo 3º Caso posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima e anteriormente à sua realização, a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Assembleia de Cotistas deve ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas: **(a)** o Patrimônio Líquido atualizado; e **(b)** as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no parágrafo abaixo, inclusive.

Parágrafo 4º Na Assembleia de Cotistas mencionada acima, em caso de não aprovação do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido Negativo, os Cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

(a) Cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição de emissão de novas subscrições de Cotas;
(b) Cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo de investimento que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais;
(c) Liquidar a Classe que estiver com Patrimônio Líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou
(d) Determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas.

Parágrafo 5º Caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade prevista no parágrafo acima, a Administradora deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe**.**

Parágrafo 6º A Gestora deverá comparecer na Assembleia de Cotistas mencionada acima, na qualidade de responsável pela gestão da Carteira, observado que a ausência da Gestora não impõe à Administradora qualquer óbice quanto a sua realização.

Parágrafo 7º Adicionalmente ao acima, cumpre destacar que na Assembleia de Cotistas será permitida, ainda, a manifestação dos credores da Classe, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

Artigo 37. A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas,

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

quando identificar situação na qual seu Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

Artigo 38. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas, a Administradora deve adotar as seguintes medidas:

(a) Divulgar fato relevante, nos termos da parte geral do Regulamento e da regulamentação aplicável; e
(b) Efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM.

Parágrafo 1º Caso a Administradora não realize o cancelamento do registro da Classe na CVM de modo tempestivo, a Superintendência competente deve efetuar o cancelamento do registro, informando tal cancelamento para a Administradora e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 2º O cancelamento do registro da Classe não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes do cancelamento.

CAPÍTULOXII. POLÍTICA DE VOTO DA GESTORA

Artigo 39. O direito de voto da Classe em assembleias das companhias investidas e dos detentores de ativos investidos pela Classe será exercido pela Gestora ou por representante legalmente constituído, de acordo com a Política de Voto disponível para consulta no site da Gestora.

Parágrafo Único A Gestora poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos Cotistas.

CAPÍTULOXIII. FATORES DE RISCO DA CLASSE

Artigo 40. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe. Neste sentido, ressalta-se que não obstante o emprego pela Administradora e pela Gestora de plena diligência e da boa prática de administração e gestão do Fundo, da estrita observância da política de investimento definida neste Regulamento, das regras legais e regulamentares aplicáveis à sua administração e gestão, a Classe estará sujeita aos riscos inerentes aos bens e direitos integrantes de sua Carteira, além dos fatores de risco identificados abaixo.

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

(a) Riscos de Mercado

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado – Os preços e a rentabilidade dos ativos da Classe poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira da Classe seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido e, consequentemente, a prejuízos a seus Cotistas.

(b) Risco de Liquidez

A natureza desta Classe traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da Carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, a Classe estará sujeita a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em Carteira, situação em que a Classe poderá não estar apta a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas também dos demais Ativos da Carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aportem novos recursos na Classe, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais Ativos.

(c) Risco de Concentração

Considerando que a política de investimento da Classe possibilita exposição significativa de concentração em poucos Ativos e poucos emissores ou até em um mesmo Ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ourendimento dos Ativos da Carteira da Classe e das classes dos fundos investidos. Nestes casos, a Gestora, na qualidade de gestora da Classe ou dos fundos investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira da Classe ou das classes dos fundos investidos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota da Classe e/ou da classes dos fundos investidos. Esta Classe está exposta a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.



Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

(d) Risco de Alocação

A Gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pela Classe.

(e) Risco de Crédito

Como a Classe aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos Cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados da Classe e, eventualmente, na rentabilidade das Cotas.

(f) Risco de Patrimônio Líquido Negativo

Nos termos do inciso I, do artigo 1.368-D, do Código Civil Brasileiro e da Resolução CVM 175, a responsabilidade dos cotistas de um fundo de investimento pode ser limitada ao valor das cotas por eles detidas. Uma vez que se optou por limitar sua responsabilidade neste Regulamento, e na medida em que o valor do Patrimônio Líquido da Classe seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações da Classe, a insolvência da Classe poderá ser requerida judicialmente, conforme previsto neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

O regime de responsabilidade limitada dos cotistas e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes que ainda não foram sujeitas à revisão judicial. Caso seja solicitada a declaração de insolvência da Classe, e a responsabilidade limitada dos Cotistas seja questionada em juízo e/ou perante a CVM, poderá haver decisões desfavoráveis que podem afetar a Classe e os Cotistas de forma adversa e material.

(g) Risco de Execução de Garantia

Os riscos na execução de garantias atreladas aos Ativos imobiliários inclui uma série de riscos específicos inerentes, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à tal operação com necessidade de procedimento de consolidação de propriedade, a depender da

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

garantia, fato que pode depender de diversos esforços de cobrança, judicial e/ou extrajudicial, causando custos à Classe. Vale ressaltar que em um eventual procedimento de execução das garantias poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe. Adicionalmente, eventual garantia pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras que suporta. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

(h) Risco no Uso de Derivativos

A contratação pela Classe de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido relevantes. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais à Classe e impactar negativamente o valor das Cotas.

(i) Risco Tributário

O risco tributário engloba, especialmente, o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe, o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(j) Risco Jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica da Classe apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(k) Risco Imobiliário

O setor imobiliário goza de extrema sensibilidade com fatores macroeconômicos, estando diretamente relacionado, na maioria das vezes, com o desenvolvimento e sustentabilidade da economia de determinado Estado, bem como das especificidades das áreas geográficas em que possui atuação. Alterações significativas nos fatores macroeconômicos poderão resultar em menor retorno e impacto relevante nas Cotas da Classe.

(l) Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pela Classe, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pela Classe. Nessa hipótese, os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(m) Risco de Sinistro

Considerando a possibilidade de investimento em imóveis, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento, direta ou indiretamente, os recursos investidos poderão ser integralmente perdidos. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

(n) Risco de Desapropriação

Considerando a possibilidade de investimento em imóveis e nos termos da regulamentação aplicável, os imóveis integrantes da Carteira, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe e os rendimentos dos Cotistas.

(o) Risco de Vacância

A Classe poderá não ter sucesso na prospecção de arrendatários ou parceiros dos Imóveis nos quais a Classe vier a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

(p) Risco de desvalorização dos Imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os Imóveis objeto de investimento pela Classe. A análise do potencial econômico

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do Imóvel investido pela Classe.

(q) Risco ambiental

Considerando que o objetivo da Classe é o de investir em Ativos Imobiliários que estão vinculados, direta ou indiretamente, a Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou estiagens, acarretando, assim, na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos.

(r) Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários de Imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe ou os arrendatários e parceiros podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os arrendatários, parceiros ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos arrendatários e parceiros, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os arrendatários tenham dificuldade em honrar com seus compromissos perante a Classe, podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

(s) Risco de Coinvestimento

O Fundo poderá coinvestir com outras Classe e/ou fundos e/ou veículos geridos/administrados ou não por Afiliadas da Administradora e/ou da Gestora, os quais poderão ter participações maiores que as da Classe nos Ativos Imobiliários. O coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo a possibilidade de que um coinvestidor ou coinvestidores venham a tomar decisões (sozinho ou em bloco) ou tenham interesses ou objetivos que são diferentes daqueles da Classe, inclusive devido a dificuldades financeiras ou outras formas de conduta que afetem o seu comportamento, resultando em um impacto negativo sobre tal investimento.

(t) Risco de Coinvestimento – Coinvestimento por determinados Cotistas

A Classe poderá, na forma prevista neste Regulamento e observado o disposto na regulamentação aplicável, inclusive em relação a potenciais conflitos de interesses e seus formatos de tratamento, coinvestir nos Ativos Imobiliários com Cotistas e/ou outras Classes e/ou outros fundos e/ou veículos geridos/administrados pela Administradora e/ou da Gestora. Em caso de coinvestimentos com Cotistas, os Cotistas devem estar cientes de que o fato de determinados Cotistas participarem de coinvestimentos não faz com que necessariamente todos os Cotistas tenham as mesmas oportunidades, tendo em vista as características particulares de cada situação e estrutura, as condições comerciais envolvidas, dentre outros fatores.

(u) Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação

Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação da Classe. No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe. No caso de liquidação da Classe, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Conforme disposto nesta Seção de "Fatores de Risco", os Ativos integrantes da carteira da Classe poderão ser afetados pela baixa liquidez de suas Cotas no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

(v) Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos Imobiliários pela Classe, bem como restrições à obtenção, pela Classe, dos rendimentos relativos ao Ativo Imobiliário. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pela Classe, a Classe poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

(w) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Financeiros

Os Ativos Financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação ao limite de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas da Classe, não sendo devida pela Classe, pelo Administrador, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(x) Risco de despesas extraordinárias

A Classe estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso as reservas mantidas no patrimônio da Classe não sejam suficientes para arcar com tais despesas, a Classe poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. A Classe estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

(y) Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno em caso de distribuição parcial

Docusign Envelope ID: 9D3F1C2A-E9C0-4B0B-8A2A-47DCBB3B683F

Existe a possibilidade de distribuição parcial das Cotas da Classe desde que seja atingido o montante mínimo das Ofertas a serem realizadas, hipótese em que a respectiva Oferta poderá ser concluída de forma parcial. Tal característica pode fazer com que a Classe tenha um Patrimônio Líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado, a taxa de retorno estimada e o patrimônio estimado pela Classe, implicando em uma redução dos planos de investimento da Classe e, consequentemente, na sua expectativa de rentabilidade.

(z) Risco de diluição

A Classe poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas.

(aa) Riscos referentes à Estudos de Viabilidade

Risco referente à Estudos de Viabilidade. Quando a Classe apresentar Estudo de Viabilidade, este pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseará em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos. O Estudo de Viabilidade eventualmente apresentado será elaborado pela Gestora existindo, portanto, risco de conflito de interesses, devendo o Investidor ter cautela na análise das informações apresentadas no Estudo de Viabilidade que foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira da Classe. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade poderá não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade eventualmente elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

(bb) Risco da Propriedade de Cotas

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos da Carteira. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativosda Carteira de modo não individualizado