Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

REGULAMENTO

DO

FUNDO DE INVESTIMENTO LONIGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Datado de 29 de julho de 2026.

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1 – FUNDO 3
CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS 4
CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO 5
CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 5
CAPÍTULO 5 – DA CONSULTORA IMOBILIÁRIA ESPECIALIZADA 7
CAPÍTULO 6 – TRIBUTAÇÃO 7
CAPÍTULO 7 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA 8
CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS 9
CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA 12
CAPÍTULO 3 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 12
CAPÍTULO 4 – DAS COTAS 15
CAPÍTULO 5 – DAS EMISSÕES DE COTAS 15
CAPÍTULO 6 –, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE 17
CAPÍTULO 7 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS 18
CAPÍTULO 8 – DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 19
CAPÍTULO 10 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS 27
CAPÍTULO 11 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS 31
CAPÍTULO 12 – DAS VEDAÇÕES 32
CAPÍTULO 13 – DOS FATORES DE RISCO 33

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

CAPÍTULO 1 – FUNDO

1.1 LONIGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), pela lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), e pela Parte Geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "Resolução CVM 175" e "CVM"), por este regulamento, incluindo a parte geral e seu anexo ("Regulamento"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

CLASSE DE COTAS	CLASSE ÚNICA DO **LONIGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**
PRAZO DE DURAÇÃO	**Indeterminado**, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.
ADMINISTRADOR	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A** , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, n.º 1212, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.486.793/0001-42 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011. ("**ADMINISTRADOR**")
GESTOR	**PHRONESIS INVESTIMENTOS LTDA**., com sede na Rua Comendador Araújo, nº 565, Conj. 501 e 502, 5º andar – Centro Empresarial Augusto Prolik, Centro, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, CEP 80.420-908, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.479.557/0001-00, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 10.250, de 03 de fevereiro de 2009. ("**GESTOR**")
CONSULTOR IMOBILIÁRIO	**SAVEGNAGO LOGÍSTICA E ADMINISTRAÇÃO LTDA,** pessoa jurídica, com sede na Av. Nossa Senhora Aparecida, nº 2466, Bairro: Jardim Soljumar, na cidade de Sertãozinho, Estado do São Paulo, CEP 14.170-585, inscrita no CNPJ sob o nº 54.854.081/0001-16 ("**CONSULTOR ESPECIALIZADO**").
CUSTODIANTE	**A BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** acima qualificada.

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

FORO APLICÁVEL	Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.
ENCERRAMENTO DO EXERCÍCIO SOCIAL	Último dia do mês de Dezembro de cada ano.

1.2 O Anexo da classe, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços e público-alvo; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de aplicação; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.

1.3 Na hipótese de existência de subclasse de cotas, o Apêndice de cada subclasse de cotas, conforme aplicável, detalhará, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; (ii) bases de cálculo e percentuais para aplicação da metodologia da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance (caso aplicável); e (iii) condições de aplicação, amortização e distribuição de rendimentos.

1.4 Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no decorrer do documento; (ii) referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

2.1.1 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas,

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR, as atividades de gestão da carteira do FUNDO, praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais permanecerão responsáveis pelos deveres de seleção, contratação, acompanhamento, fiscalização e supervisão previstos no item 2.1.2, sendo que a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

2.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de de culpa, dolo ou condutas contrárias à lei, a este Regulamento ou à regulamentação aplicável..

2.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

2.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM, observados os deveres de seleção, contratação, acompanhamento, fiscalização e supervisão de cada um, na forma da regulamentação aplicável.

2.4 Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelos Prestadores de Serviços Essenciais, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

3.1 O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da parte geral da Resolução CVM 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, sem prejuízo da existência de encargos adicionais previstos no anexo descritivo da classe única.

3.2 As despesas não previstas neste Regulamento ou na regulamentação aplicável como encargos devem correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que o tiver contratado.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

4.1.1 A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

4.1.2 A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

4.1.3 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

4.1.4 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

4.1.5 A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.

4.1.6 As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do FUNDO que tenham por finalidade a liquidação do FUNDO; (iii) alteração do Regulamento, (iv) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas, (v) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e (vi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia de cotistas e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

4.1.7 As emissão de novas cotas, observado o procedimentos estabelecidos neste Regulamento, além das regras especificas de cada Classe, inclusive autorizar o aumento do limite de capital para cada Classe.

4.1.8 As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas. As demonstrações contábeis serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

4.2 As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, na forma disposta na Resolução CVM 175.

4.3 Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos no artigo 52, da Resolução CVM 175, exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

disposições previstas no CAPÍTULO 4, quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO 5 – DA CONSULTORA IMOBILIÁRIA ESPECIALIZADA

5.1 A Consultora Imobiliária especializada atuará em conjunto com o Gestor no desenvolvimento, benfeitorias, reparos, manutenção e conservação, entre outros assuntos, referente aos imóveis de propriedade do Fundo, bem como pela atuação e gestão da área bruta locada junto aos locatários dos imóveis de propriedade do Fundo, respeitando as limitações presentes no contrato entre Fundo e Consultora Imobiliária, em atendimento aos imóveis previstos na política de investimento prevista neste Regulamento, bem como aos critérios de elegibilidade descrito no Anexo I deste Regulamento.

5.2 São responsabilidades da Consultora Imobiliária: (i) prestação de serviço especializado e assessoria aos imóveis de propriedade do Fundo; (ii) assessoria para execução e adequado funcionamento das áreas comuns do(s) espaço(s) locados(s); (iii) auditoria das obrigações das locatárias em atendimento ao Contrato de Locação estabelecido entre Fundo e Locatários; (iv) atuar como assessora do Fundo no acompanhamento das cobranças junto aos Locatários ; (v) seleção e contração das consultorias e/ou escritórios de advocacia dedicados aos serviços de renegociação dos títulos vencidos e não pagos pelos Locatários; (vi) os serviços administrativos e de suporte referente a área locada e área comum junto aos Locatários; (vii) prospecção de novos locatários para área disponível(es) para locação dos imóveis de propriedade do Fundo; (viii) prospecção e intermediação de novos imóveis para aquisição pelo Fundo; (ix) prestar assessoria na negociação e auxiliar o GESTOR e o ADMINISTRADOR na revisão comercial dos contratos de compra e venda dos imóveis em processo de aquisição pelo Fundo; e (xi) indicação, seleção e contratação de empresas terceiras de engenharia para execução de projetos cíveis/arquitetônicos.

5.3 A Consultora Imobiliária, observadas as limitações estabelecidas no contrato com o Fundo e no Regulamento, poderá deter poderes para praticar todos os atos necessários nos imóveis de propriedade do Fundo para manter os ativos imobiliários aderente às condições de mercado e de uso pelos Locatários.

5.4 A Consultora Imobiliária será substituída nos casos de deliberação do GESTOR, ADMINISTRADOR do Fundo, renúncia do próprio consultor e/ou por falência decretada pela empresa.

5.5 Nas hipóteses de substituição da Consultora Imobiliária especializada por deliberação do GESTOR ou ADMINISTRADOR, será necessário: (i) convocar a assembleia geral para notificar o(s) cotista(s); (ii) aprovar a substituição da Consultora Imobiliária especializada pelo seu sucessor, podendo ser empresa indicada pelo GESTOR ou ADMINISTRADOR, a qual deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas (“AGC”).

CAPÍTULO 6 – TRIBUTAÇÃO

6.1 O disposto neste CAPÍTULO 6 – foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor, tem por objetivo mencionar de forma sumária o tratamento tributário aplicável aos cotistas e ao FUNDO, não se atentando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação vigentes.

6.2 Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

esta forma de tributação, ou seja, 20% (vinte por cento) sobre a remuneração.

6.3 Conforme Lei Nº 11.033, de 21 de Dezembro de 2004, será concedido isenção de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelo FUNDO a cotistas pessoas físicas, desde que: (i) o FUNDO possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado; e (iii) o benefício não seja concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, nos termos da alínea 'a' do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO, ou cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO

6.3.1. Em virtude de eventuais exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) poderá ocorrer a aplicação de tributos adicionais, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos tributários com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

CAPÍTULO 7 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

7.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

7.2 O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

website: www.brltrust.com.br

SAC: 0800 466 0200

Ouvidoria: ouvidoria.bra@apexgroup.com

* * *

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DO (NOME A DEFINIR) FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	**Indeterminado**, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Tipo de Fundo "Hibrido". Subclassificação "Fundos". Tipo de gestão "Ativa". Segmento: "Multicategoria".
Objetivo	A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme politica de investimento definida a seguir: (i) a classe poderá deter a titularidade de bens imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais como shopping centers em avenidas ou ruas de grande movimento, que estejam localizados em todo o território nacional, incluindo prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial, lojas, salas comerciais, terrenos, vagas de garagem, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("**Bens Imóveis**"); (ii) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, adquiridos com a parcela do patrimônio do FUNDO que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários, conforme permitidos pela Resolução CVM 175 ("**Ativos Financeiros**"); (iii) de aplicação em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("**Cotas de FII**"); (iv) certificados de recebíveis mobiliários ("**CRI**"); (v) letras hipotecárias ("**LH**"); (vi) letras de crédito imobiliário ("**LCI**"); (viii) Letra Imobiliária Garantida ("**LIG**"); (viii) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("**FIDC**") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (ix) cotas de fundos

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

	de investimento em participações ("**FIP**") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações ("**FIA**") que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; Adicionalmente, a classe poderá investir em Ativos Financeiros, conforme disposto na política de investimento da classe definida no CAPÍTULO 3 – abaixo. O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidores Profissionais.
Custódia	**BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A**., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, CEP 05.410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 13.244, de 21 de agosto de 2013 **("CUSTODIANTE")**.
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca do direito de preferência dos cotistas, conforme disposições do Capítulo 4. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que o valor de cada nova cota deverá ser o valor definido ou calculado conforme definido na assembleia de cotistas que deliberar a emissão.
Capital Autorizado	Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o ADMINISTRADOR poderá, mediante solicitação do Gestor, realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo admitidas cotas fracionárias, e nos termos da regra geral da Resolução CVM 175, e a a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao valor total de R$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais), já considerando o valor de todas emissões realizadas e compromissos ativos aguardando integralização; e (b) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos.
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas sobre o valor base da oferta, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias corridos, sendo certo que a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões. Os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros. Poderá ser prevista a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem definidos no instrumento que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os prazos e procedimentos operacionais dos mercados a que

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

	as cotas estejam admitidas à negociação.
Negociação	As cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (DDA) e do ESCRITURADOR, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado organizado (bolsa de valores ou mercado de balcão organizado), ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão (B3), observadas, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (Resolução CVM 160). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento.
Transferência	As cotas e seus direitos de subscrição podem ser transferidos, sem prejuízo da portabilidade das cotas pelos seus titulares, mediante: (i) termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário; ou (ii) por meio de negociação em mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, observadas as formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM 175 e demais regulamentações específicas.
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, ressalvada a proporcionalidade de recebimento aplicável às cotas integralizadas ao longo do respectivo período de apuração, nos termos deste Regulamento. Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo de 5 (cinco) dias úteis entre a data de corte e a data de pagamento.
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, bem como em feriados estaduais ou municipais na praça da sede do ADMINISTRADOR ou na praça de funcionamento da B3, não haverá expediente e tais datas não serão consideradas Dias Úteis para fins de contagem de prazos, não havendo o pagamento de rendimentos, amortizações ou liquidação de outras obrigações pecuniárias da classe de cotas nestas datas, prorrogando-se o respectivo vencimento para o Dia Útil imediatamente subsequente
Integralização das Cotas	A integralização das cotas poderá ser realizada em moeda corrente nacional, ou por meio da entrega de bens e direitos, com base no laudo de avaliação elaborado por empresa independente especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo Normativo II da Resolução CVM 175, aprovado pela assembleia especial de cotistas, e sendo certo que a integralização em bens e direitos será realizada fora do ambiente da B3. A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) dias contados da data de subscrição. O ADMINISTRADOR deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções. A integralização das cotas de nova emissão pode ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição . O boletim de subscrição é o documento no qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que a ADMINISTRADORA do FUNDO, por meio de solicitação do Gestora, realizar chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no boletim de subscrição e ou no Regulamento.

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

Adoção de Política de Voto	A GESTORA, em relação a esta Classe, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores (www.phronesisinvestimentos.com.br).

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1 Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

2.2 Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:

(i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas;

(ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos integrantes da carteira da classe de cotas que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, na data da apuração;

(iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos integrantes da carteira da classe de cotas; e

(iv) condenação da classe de cotas (ou do FUNDO, desde que com impacto no patrimônio da referida classe) de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

2.3 Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

CAPÍTULO 3 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1 Os recursos da classe serão aplicados pelo GESTOR, em atendimento à política de investimentos estabelecida, de forma a proporcionar aos cotistas remuneração condizente com os ativos detidos em carteira, almejando valorização e rentabilidade de suas cotas por meio do investimento em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros permitidos, auferindo rendimentos e ganhos de capital oriundos destes ativos.

3.2 A geração de receita da classe de cotas se dará preponderamente por (i) locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pela Classe ; (ii) compra e venda de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis-Alvo, e (iii) Demais Ativos que atendam aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento.

3.3 Os ativos que integrarem o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo GESTOR sem a necessidade de aprovação prévia pela assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e ADMINISTRADOR, GESTOR, Consultoria Especializada e/ou suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

3.3.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais adotarão as medidas que considerar necessárias ao atendimento das disposições previstas neste Regulamento, submetendo sempre à assembleia especial de cotistas as decisões que implicarem na (a) captação de recursos para novos investimentos, *ressalvadas as emissões de cotas realizadas sob a regra do Capital Autorizado*; (b) alienação de ativos pertencentes ao patrimônio da classe de cotas (i) cujo valor, em conjunto ou isoladamente, sejam, na data da alienação, superior a 20% (vinte

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

por cento) do patrimônio da classe de cotas ou (ii) em condições diversas daquelas previamente estabelecidas em assembleia de cotistas, ou, ainda, em alteração da sua política de investimentos, observado, sempre que necessário, a competência privativa de deliberações pela assembleia geral de cotistas previstas no Regulamento.

3.3.2 As aquisições dos Imóveis pela classe de quotas deverão obedecer aos seguintes critérios:

(a) Os proprietários dos Imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias.

(b) Os Imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais no ato de aquisição pela classe de cotas, ressalvada a hipótese prevista no item (i) abaixo.

(c) Os Imóveis poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser honradas pelo FUNDO com os recursos provenientes das locações e/ou renda dos demais ativos imobiliários.

(d) A classe de cotas poderá manter as locações existentes nos Imóveis incorporados ao seu patrimônio, e, em caso de vacância, submeter aos processos de adaptações, reformas e ajustes para subsequente locação. Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pela classe de cotas no ato da transferência dos Imóveis à classe de cotas.

(e) Os imóveis deverão ter sido aprovados pelos Prestadores Essenciais do FUNDO;

(f) O (s) imóvel(is), vendedor(es) e/ou outorgante(s) de direitos reais relacionados aos ativos imobiliários devem possuir e apresentar, de forma satisfatória, toda a documentação exigida pelo Gestor em conjunto com a Consultora Imobiliária especializada, bem como pelos competentes órgãos reguladores responsáveis por cada entidade, tais quais, Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura, Secretaria da Fazenda, entre outros;

(g) Laudo de avaliação econômico-financeira dos Imóveis-Alvo por empresa de avaliação independente, que seja aprovada pelo ADMINISTRADOR do Fundo;

(h) Imóveis de Leilão arrematados por valores de mercado, com autorização expressa do GESTOR e ADMINISTRADOR;

(i) Imóveis que apresentem eventuais ônus registrados em sua matricula antes da aquisição;

(j) Para ativos que não estiverem aptos a locação imediata e necessitarem de desenvolvimento, reformas e/ou benfeitorias, ficará a cargo da Consultoria Imobiliária a contratação de (I) Empresa especializada com registro competente no conselho de classe, com habilitação para projetos de construção cíveis/arquitetônicos; (II) a empresa especializada deverá dispor de profissional e/ou responsável técnico, devidamente habilitado junto ao competente conselho de classe para o serviço que vier a ser prestado ao Fundo; (III) a empresa especializada responsável pela execução do projeto cível/arquitetônico deverá apresentar apólice de seguro de responsabilidade civil para a execução das obras dos ativos imobiliários de propriedade da classe de cotas.

3.3.3 As aquisições dos demais Ativos Imobiliários que podem compor o patrimônio da classe de cotas deverão observar os seguintes critérios:

I. Em relação às LHs e LCIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil.

II. Em relação aos CRIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, contar com regime fiduciário e deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

nos termos da regulamentação em vigor.

III. As cotas de fundo de investimento imobiliário deverão pertencer a fundos de investimento imobiliário devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitas às normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

3.3.4 O ADMINISTRADOR deverá manter arquivados pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, os laudos de avaliação elaborados por empresas independentes especializadas, de acordo com o Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ou outros documentos hábeis que comprovem à observância do valor de aquisição dos Ativos Imobiliários aos critérios estabelecidos neste Regulamento ou em assembleia especial de cotistas, na forma prevista no parágrafo anterior.

3.3.5 A aquisição e/ou a alienação de Imóveis que apresente condições atípicas daquelas previstas em laudos de avaliação por empresas independentes, previamente aprovadas pelo ADMINISTRADOR, e divergentes dos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, exigirá constituição de assembleia especial de cotistas.

3.3.5.1. A classe de cotas poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas e/ou terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento e a exigência de aprovação prévia em assembleia de cotistas nas hipóteses que configurem conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável.

3.4 A classe de cotas poderá participar subsidiariamente de operações de securitização originando recebíveis que poderão ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

3.4.1 Nas operações nas quais a classe de cotas venha a participar, seja através da cessão de direitos e/ou créditos oriundos de locação, venda ou direito de superfície de seus imóveis, ou ainda como originador dos títulos a serem securitizados, o ADMINISTRADOR poderá submeter à aprovação da assembleia especial de cotistas a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas.

3.5 Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, sendo aplicáveis aos responsáveis as respectivas regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos previstas no referido Anexo. Os limites

3.6 As disponibilidades financeiras da classe de cotas que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em:

(i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe de cotas, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175;

(ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe de cotas, e desde que previsto na política de investimento.

3.7. A classe de cotas pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

3.8. A classe de cotas não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente da classe de cotas possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo Financeiro.

3.9. O objetivo e a política de investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

3.10. A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

3.11. A diversificação do patrimônio da classe de cotas será definida em assembleia especial de cotistas, sendo que no término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações de cotas, reaplicações do capital e de eventuais resultados não distribuídos, se for o caso, na forma deste Regulamento.

CAPÍTULO 4 – DAS COTAS

4.1 As cotas da classe de cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

4.1.1 A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da classe de cotas.

4.1.2 Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

4.1.3 Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil e o número de cotas emitidas.

4.1.4 O titular de cotas da classe de cotas:

(a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe de cotas;

(b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe de cotas ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

(c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

CAPÍTULO 5 – DAS EMISSÕES DE COTAS

5.1 A classe de cotas iniciará suas operações com valor unitário de emissão de R$ 1.000,00 (mil reais), tão logo que atenda o patrimônio mínimo inicial de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

5.2 Sem prejuízo ao disposto no item 5.1 acima, os Prestadores de Serviços Essenciais, com vistas à constituição da classe de cotas, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão ("**Primeira Emissão**").

5.2.1 As cotas da primeira emissão serão integralizadas no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

5.2.2 Os recursos da primeira emissão de cotas da classe de cotas serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da concessão do registro de funcionamento pela CVM, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com as despesas desta aquisição.

5.2.3 Se, por ocasião da aquisição de um Ativo Imobiliário, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a aquisição, a ADMINISTRADORA, por solicitação do GESTOR deverá, tempestivamente, deliberar pela emissão de novas cotas da classe de cotas, no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, ficando o prazo estabelecido no parágrafo anterior prorrogado por idêntico período, a contar da data do registro da emissão das novas cotas na CVM.

5.2.4 Excepcionalmente, por ocasião da primeira emissão de cotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição de Ativos Imobiliários, poderá ser depositada, em nome da classe de cotas, em instituição bancária autorizada a receber depósitos, e poderá permanecer aplicada em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, pelo prazo de 6 (seis) meses.

5.3 As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento, no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160 ("**Documentos da Oferta**"), conforme aplicável.

5.3.1 No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

5.3.2 Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização.

5.3.3 As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da classe de cotas, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe de cotas, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.

5.3.4 Os Documentos da Oferta poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:

(i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos da classe de cotas; e

(ii) o ADMINISTRADOR fará, imediatamente, o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

5.4 Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor, ressalvadas as emissões realizadas sob a regra do Capital Autorizado.

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

5.5 A assembléia especial de cotistas poderá deliberar sobre a autorização do aumento do capital autorizado, dentro do qual o Administrador poderá realizar a emissão de novas cotas, por solicitação do Gestor, sem a necessidade de convocação de nova assembleia especial de cotistas.

5.6 No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

5.6.1 A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM 175, alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

5.6.2 As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante a classe de cotas, no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO 6 – AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

6.1 Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.

6.2 Caso a classe de cotas efetue amortização de capital, o envento deverá ser solicitado pelo Gestor com antecedência mínima de 6 (seis) dias da data prevista para amortização, sendo sua conversão programada para última cota disponível.

6.3 Em caso de amortização de capital realizada pela classe de cotas, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

6.4 No caso de dissolução ou liquidação da classe de cotas, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da respectiva classe.

6.4.1 Na hipótese de liquidação da classe de cotas, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe de cotas.

6.4.2 Deverá constar nas notas explicativas às demonstrações financeiras da classe de cotas e a análise dos valores dos resgates sido ou não efetuadas 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.

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

6.5 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação da classe de cotas ou ainda na hipótese da assembleia especial de cotistas referida acima, não chegar a um acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de partilha do patrimônio da classe de cotas, o pagamento da respectiva partilha poderá se dar por meio da entrega de ativos da classe de cotas aos cotistas.

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

6.6 Na hipótese de o ADMINISTRADOR encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira da classe de cotas, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira da classe de cotas serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o ADMINISTRADOR estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar a classe de cotas perante as autoridades competentes.

6.7 No caso de constituição do condomínio referido acima, o ADMINISTRADOR deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio civil sobre os respectivos bens e direitos, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção daqueles a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do ADMINISTRADOR perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

6.8 Caso os titulares das Cotas da classe de cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, esta função será exercida pelo titular de cotas da classe de cotas que detenha o maior número de cotas da classe de cotas em circulação.

CAPÍTULO 7 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

7.1 A classe de cotas deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (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, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("**Montante Mínimo de Distribuição**").

7.2 Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do GESTOR, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos I ("**Mês de Competência**" e "**Data de Distribuição**", respectivamente). O envento deverá ser solicitado pelo Gestor com antecedência mínima de 6 (seis) dias úteis da data prevista para distribuição, de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

7.3 Caso o gestor decida pela não distribuição dos rendimentos do fundo em determinado semestre, independentemente dos motivos, deverá ser convocada uma Assembleia Geral Extraordinária (AGE) para informar os cotistas sobre a decisão. Este processo poderá ser realizado a qualquer momento durante o semestre, respeitando o prazo limite de até 10 (dez) dias úteis contados a partir do encerramento do semestre.

7.4 Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base no balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos dos itens anteriores, serão, a critério do GESTOR, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe de cotas, nos termos deste Regulamento.

7.5 O percentual mínimo a que se refere o item 7.1 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

7.6 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 7.1 os titulares de cotas da classe de cotas no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR.

7.6.1 Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe de cotas e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à classe de cotas. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimento decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no item 7.1 deste Regulamento

7.6.2 O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos da classe de cotas. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

7.6.3 A classe de cotas manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

7.7 Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento da taxa de administração e da taxa de gestão da classe de cotas; (b) pagamentos de encargos e despesas da classe de cotas, inclusive despesas decorrentes da aquisição, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio; (c) investimento em Ativos Imobiliários; (d) pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas; (e) pagamentos e reembolsos dos custos e despesas atrelados aos ativos da classe de cotas; e (f) pagamento de fornecedores ou reembolso de despesas da Consultoria Especializada relativas à gestão ou incorporação dos Ativos da classe de cotas.

CAPÍTULO 8 – DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

8.1 A classe de cotas será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe de cotas.

8.2 O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade à classe de cotas e manter reserva sobre seus negócios.

8.3 O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, a proprietária fiduciária dos

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

imóveis adquiridos pela classe de cotas, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo.

8.4 O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para:

a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;

b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;

c) contituir, movimentar e encerrar contas bancárias;

d) representar a classe de cotas em juízo e fora dele;

e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e

f) formalizar a emissão de novas cotas, mediante solicitação do GESTOR, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM 175.

8.5 Os poderes constantes do item 8.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da classe de cotas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe de cotas no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante eventual 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 investimento.

8.6 Para o exercício de suas atribuições o ADMINISTRADOR poderá contratar, às expensas da classe de cotas, os seguintes serviços facultativos:

(i) distribuição primária de cotas;
(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de 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, e monitoramento, acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
(iv) formador de mercado para as cotas da classe de cotas.

8.6.1 A contratação do ADMINISTRADOR, gestor, consultoria especializada ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia de cotistas.

8.7 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR:

(i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
(ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos; e
(iii) escrituração de cotas.

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

8.8 O ADMINISTRADOR deverá prover a classe de cotas 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:

(a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
(b) custódia de ativos financeiros.

8.8.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela administração dos ativos imobiliários da classe compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.

8.8.2 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 pela CVM.

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

8.9 Em acréscimo às obrigações previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR:

(i) Assinar as escrituras públicas de compra e venda dos ativos imobiliários, as quais serão levadas a registo nos cartórios de imóveis para averbação, com as devidas restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
(a) não integram o patrimônio do ADMINISTRADOR;
(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
(c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR; por mais privilegiados que possam ser; e
(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

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

(a) a documentação relativa aos imóveis e às operações da classe de cotas; e
(b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

(iii) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe de cotas;
(iv) custear as despesas de propaganda da classe de cotas, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe de cotas;
(v) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe de cotas;
(vi) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso "ii" até o término do procedimento;

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

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

(viii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO e pela classe de cotas; e

(ix) observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da assembleia de cotistas.

8.10 A classe de cotas, em regra, não participará das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do FUNDO que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação. Não obstante, o ADMINISTRADOR acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do FUNDO, relevante o tema a ser discutido e votado, o ADMINISTRADOR acionará o GESTOR do FUNDO, que poderá comparecer e exercer o direito de voto.

Da divulgação de informações

8.11 O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas da classe de cotas estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175.

8.12 Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias de cotistas e procedimentos de consulta formal.

8.12.1 O envio de informações por meio eletrônico estará expressamente autorizado pelo cotista no momento da assinatura no termo de adesão e ciência de risco, mediante a assinatura do cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe de cotas no mercado secundário e/ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante eventual operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento.

8.13 Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilida dedecorrente de falha da comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe de cotas, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

8.14 O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

8.15 O ADMINISTRADOR e o GESTOR não poderão, sem prévia anuência dos cotistas, deliberada em assembleia especial, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos da classe de cotas: (i) rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, o contrato a ser celebrado com a empresa responsável pela administração das locações dos imóveis adquiridos pela classe de cotas, (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, imóvel integrante do patrimônio da classe de cotas em condições diversas daquelas previamente aprovadas neste Regulamento ou em assembleia de cotistas, ou (iii) adquirir Ativos Imobiliários para o patrimônio da classe de cotas em condições diversas daquelas previamente aprovadas neste Regulamento ou em assembleia de cotistas.

Substituição do ADMINISTRADOR

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

8.16 O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.

8.17 Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado 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 de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos

8.17.1 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 8.16 acima, caso o administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

8.17.2 Aplica-se o disposto no item 8.17 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação da classe de cotas.

8.17.3 Se a assembleia geral especial de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

8.17.4 Nas hipóteses referidas no item 8.17, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão de propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

8.17.5 A sucessão da propriedade fiduciária de bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas não constitui transferência de propriedade.

8.18 Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas.

Gestão

8.19 O GESTOR, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

8.20 Compete ao GESTOR, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da classe de cotas, negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe de cotas para essa finalidade.

Obrigações e responsabilidades do GESTOR

8.21 Em acréscimo às obrigações previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR:

a) Selecionar os bens e direitos que integrarão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

b) monitorar o mercado brasileiro dos Imóveis-Alvo e Outros Ativos;
c) selecionar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que possam ser adquiridos pela classe de cotas, observado o disposto neste Regulamento;
d) adquirir, alienar, permutar e transferir os Outros Ativos (exceto os Ativos Imobiliários), de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
e) praticar todos os atos necessários para efetivar a aquisição, exploração e/ou alienação de Imóveis-Alvo e Outros Ativos, podendo, inclusive, assinar em nome da classe de cotas, contratos de compra e venda, contratos de locação e/ou arrendamento, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender à política de investimento da classe de cotas;
f) monitorar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira da classe de cotas;
g) supervisionar a performance da classe de cotas;
h) elaborar, em conjunto com o Administrador, relatórios periódicos das atividades da classe de cotas, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
i) transferir à classe de cotas qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de GESTOR e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da classe de cotas;
j) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
k) gerir os valores da classe de cotas segundo os princípios de boa fé e técnica de investimentos;
l) aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar à classe de cotas, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
m) auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;
n) atender às comunicações feitas, caso seja verificado e comprovado desenquadramento da classe de cotas em relação ao seu Regulamento, , prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM; e
o) exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pela classe de cotas, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da classe de cotas.

8.22 O GESTOR, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome da classe de cotas, todos os atos necessários à gestão da carteira da respectiva classe, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

Consultoria Especializada

8.23 O ADMINISTRADOR, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, poderá contratar Consultoria Especializada que preste os seguintes serviços ("**Consultoria Especializada**"):

a) Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a política de investimentos deste Regulamento, os ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da classe de cotas;
b) Participar de negociações e propor negócios à classe de cotas, observada a política de investimentos constante deste Regulamento;
c) Administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície; e

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

d) Monitorar e acompanhar a execução física e financeira de projetos arquitetônicos/civis dos respectivos imóveis, e consolidar os dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

e) Prestar serviços de agente de cobrança junto aos locatários;

f) Elaborar e confeccionar os contratos de compra e venda dos imóveis em processo de aquisição pela classe de cotas;

g) Prestar consultoria e assessoria na emissão de escrituras públicas dos imóveis de propriedade da classe de cotas e de imóveis que estejam em processo de aquisição pela classe de cotas; e

h) Prestar consultoria e assessoria no processo de seleção de empresas terceiras de engenharia para execução de projetos cívis/arquitetônicos.

8.23.1 A Consultoria Especializada, observadas as limitações estabelecidas no contrato com a classe de cotas e no Regulamento, poderá deter poderes para praticar todos os atos necessários nos imóveis de propriedade da classe de cotas para manter os ativos imobiliários aderentes às condições de mercado e de uso junto aos locatários.

8.23.2 A Consultoria Especializada será substituída nos casos de deliberação pelos Prestadores de Serviços Essenciais da classe de cotas, renúncia da própria consultoria e/ou por falência decretada pela empresa.

8.23.3 Nas hipóteses de substituição da Consultoria Especializada por deliberação dos Prestadores de Serviços Essenciais, será necessário:

(i) convocar a assembleia especial de cotistas;

(ii) aprovar a substituição da Consultoria Especializada pelo seu sucessor, podendo ser empresa indicada pelo ADMINISTRADOR ou pelo GESTOR, a qual deverá ser aprovada pela respecitva assembleia especial de cotistas .

8.23.4 Ocorrendo a contratação, a Consultoria Especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, observados os limites previstos neste Regulamento, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

CAPÍTULO 9 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, CONSULTORIA E DEMAIS ENCARGOS

Taxa de Administração

9.1 Pelos serviços de administração, tesouraria, controladoria e escrituração, a classe de cotas pagará a Taxa

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

de Administração nos seguintes moldes: o valor correspondente a 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano aplicado sobre o patrimônio líquido ("Taxa de Administração Variável"), observado o valor mínimo de: (i) R$15.000,00 (quinze mil reais) mensais, atualizado pela variação positiva do IPCA a cada período de 12 (doze) meses, aplicando-se o reajuste no mês de janeiro de cada ano ("Taxa de Administração Fixa").

9.1.1. Na hipótese de extinção do IPCA, não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, será utilizado o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, na falta de ambos, a variação do IPC – Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE;
9.1.2. A Taxa de Administração será calculada e provisionada todo dia útil à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) com base no valor do patrimônio líquido da classe de cotas do dia útil anterior;
9.1.3. A Taxa de Administração será paga mensalmente ao ADMINISTRADOR, observado o disposto no item 12.2 abaixo, por período vencido, no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços, a partir da data de início do funcionamento da classe de cotas.

9.2 O ADMINISTRADOR poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe de cotas aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Gestão

9.3 Pelos serviços de gestão da carteira da classe de cotas, nelas compreendidas as atividades de gestão dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira, a classe de cotas pagará ao GESTOR uma Taxa de Gestão, valor este que será atualizado anualmente, contado a partir da Data da 1ª (primeira) Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("Taxa de Gestão"), que deverá respeitar os respectivos percentuais (%) em cada faixa de Patrimônio Líquido diário, conforme seguir, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (dez mil reais), o que for maior:

(i) 0,16% a.a. (zero vírgula vinte e um por cento ao ano), calculados e apropriados sobre o patrimônio líquido diário, caso o patrimônio líquido seja inferior a R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões) de reais;
(ii) 0,14% a.a. (zero vírgula dezoito por cento ao ano), calculados e apropriados sobre o patrimônio líquido diário, caso o patrimônio líquido seja superior a R$ 300.000.000,01 (trezentos milhões de reais e um centavo)

9.4 A remuneração prevista no item 9.3 acima, deverá ser provisionada diariamente (em base de 252 dias úteis por ano) sobre o valor do patrimônio líquido da classe de cotas e paga mensalmente, por período vencido, no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Taxas e Remuneração Consultoria Imobiliária

9.5 Pelos serviços de consultoria imobiliária especializada prestados à classe de cotas, neles compreendidas as atividades de consultoria, assessoria, locação, monitoramento, benfeitorias,

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

reparos, entre outras, relativos aos imóveis pertencentes à classe de cotas, a classe de cotas pagará a Consultoria Especializada uma taxa de no valor de R$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais), valor este que será atualizado anualmente, contado a partir da data de assinatura do contrato entre as partes, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE

9.6 A remuneração prevista no item 9.5 acima, deverá ser provisionada diariamente (em base de 252 dias úteis por ano) e paga mensalmente, por período vencido, até o 10º (décimo) dia do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 10º (décimo) dia do mês subsequente à data da 1ª Integralização de cotas.

Taxas de Ingresso e Taxa de Saída

9.7 Não será cobrada taxa de ingresso da classe de cotas ou dos cotistas, sendo vedada a existência de taxa de saída..

Taxa de Performace

9.8 Não haverá taxa de performace ma classe de cotas.

Taxas de Custódia

9.9 Não haverá taxa de custódia na classe de cotas.

Taxas de Distribuição

9.10 Não haverá taxa mínima de distribuição na classe de cotas.

CAPÍTULO 10 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

10.1 A assembleia especial de cotistas desta classe de cotas é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução CVM 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

(a) demonstrações financeiras da classe de cotas;
(b) alteração deste Regulamento;
(c) substituição de Prestadores de Serviços Essenciais, observado o disposto no Art. 70, §1º da parte geral da Resolução CVM 175, quando aplicável;
(d) emissão de novas cotas, ressalvadas as emissões realizadas dentro do limite do capital autorizado sob competência do GESTOR;
(e) fusão, incorporação, cisão total ou parcial, e transformação;
(f) plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo da classe de cotas, nos termos da Resolução CVM 175;
(g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
(h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
(i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas da classe de cotas;

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

(j) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos adquiridos pela classe de cotas, em condições diversas das estabelecidas neste Regulamento ou em assembleia especial de cotistas;

(k) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;

(l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à Taxa de Gestão, e à remuneração da Consultoria Especializada;

(m) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(n) alteração do prazo de duração da classe de cotas;

(o) determinar aos Prestadores de Serviços Essenciais a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento;

(p) propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio da classe de cotas;

(q) deliberar sobre o objeto e política de investimentos da classe de cotas em condições diversas das previamente definidas; e

(r) deliberar sobre os demais assuntos expressamente previstos neste Regulamento.

10.2 Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

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

(b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

10.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe de cotas ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 11.

10.4 A convocação referida no item 10.3 acima ou aquela solicitada pelos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

10.5 A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência física ou eletrônica encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

(a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

(b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

(c) o aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

10.5.1 A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

10.5.2 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

10.5.3 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

10.5.4 O ADMINISTRADOR deverá disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

(i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

(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 da classe de cotas sejam admitidas à negociação.

10.5.5 Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.

10.5.6 O pedido de que trata o item 10.5.5 acima deverá vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deverá ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

10.5.7 Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe de cotas e dos percentuais previstos nos itens 10.6.1 deste Regulamento, serão considerados pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

10.6 Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial ("**Maioria Simples**").

10.6.1 Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe de cotas, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe de cotas, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (c), (e), (f), (j), (m) e (n) do item 10.1, acima.

10.6.2 Cabe ao ADMINISTRADOR informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

10.7 O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

10.7.1 O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

10.7.2 É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 5% (cinco por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

10.7.3 O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação

10.7.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas deverão ser custeados pela classe de cotas.

10.8 As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião com ressalva poderão ser consideradas automaticamente aprovadas, caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

10.9 As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.

10.10 Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175.

10.11 Não poderão votar nas assembleias de cotistas:
I – o prestador de serviço, essencial ou não;
II – os sócios, diretores e empregados dos prestadores de serviço vinculados à classe de cotas;
III – partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
IV – o cotista que tenha interesse conflitante com à classe de cotas, no que se refere à matéria em votação; e
V – o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

10.11.1 Não se aplica a vedação prevista no item 10.11 quando:

I – os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso na classe de cotas, as pessoas mencionadas nos incisos I a V do item 10.11; ou
II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas da mesma classe de cotas, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo administrador.

10.11.2 Previamente ao início das deliberações, cabe ao cotista de que trata o inciso IV do item 10.11 declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

10.12 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.

CAPÍTULO 11 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

11.1 A classe de cotas poderá ter um ou mais representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela assembleia especial, cujo mandato será determinado pela assembleia que os eleger, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de cotas, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

11.2 Somente poderão exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

(i) seja cotista da classe de cotas;

(ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou lhes preste assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou lhe preste serviço de qualquer natureza;

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

(v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e

(vi) não esteja impedido por lei ou tenha sido condenadopor crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

11.3 Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da classe de cotas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

11.4 A eleição dos representantes de cotistas poderá ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes na assembleia e querepresentem, no mínimo: (a) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver 100 (cem) cotistas ou mais cotistas.

11.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

11.6 Sempre que a assembleia especial da classe de cotas for convocada para eleger representantes de cotistas, deverão ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem aos requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

11.7 O ADMINISTRADOR é obrigado, 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 do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

11.8 Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

11.9 Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão serem encaminhados ao

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução CVM 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

11.10 Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias de cotistas da classe de cotas e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

11.11 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas poderão ser apresentados e lidos na assembleia de cotistas da classe de cotas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

11.12 Os representantes de cotistas deverão exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

11.13 Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

CAPÍTULO 12 – DAS VEDAÇÕES

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

12.1 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe de cotas:

(i) receber depósito em conta corrente;
(ii) contrair ou efetuar empréstimos;
(iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
(iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
(v) utilizar recursos da classe de cotas para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;
(vi) praticar qualquer ato de liberalidade; e
(vii) aplicar recursos na aquisição de cotas da própria classe de cotas.

12.2 É vedado ao GESTOR e à Consultoria Especializada o recebimento de qualquer remuneração, benefício e/ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

Vedações Aplicáveis ao GESTOR

12.3 Em acréscimo às vedações previstas no item 12.1 e 12.2 acima, é vedado ao GESTOR utilizando os recursos da classe de cotas:

(i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
(ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;
(iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
(iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

(a) a classe de cotas e o ADMINISTRADOR, o GESTOR ou a Consultoria Especializada;
(b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) do patrimônio da classe;
(c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
(d) classe de cotas e o empreendedor.

(v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela classe de cotas;

(vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Regulamento e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(vii) 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

(viii) 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 da classe de cotas.

12.3.1 A vedação prevista no item (iv) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

CAPÍTULO 13 – DOS FATORES DE RISCO

13.1 Não obstante a diligência do ADMINISTRADOR e do GESTOR em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos da classe de cotas estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o ADMINISTRADOR e o GESTOR mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a classe de cotas e para o cotista.

13.2 Os recursos que constam na carteira da classe de cotas e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de risco que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

13.2.1 **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização:** A classe de cotas desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da classe de cotas e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da classe de cotas.

13.2.2 **Risco de Crédito:** Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, a classe de cotas estará exposta aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, a classe de cotas estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

13.2.3 **Riscos de Liquidez:** Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para esta negociação o trâmite em bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar ciente de que o investimento na classe de cotas consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

13.2.4 **Risco da classe de cotas ser genérica:** A classe de cotas não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérica. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos da classe de cotas. Dessa forma, poderão não ser encontrados Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

13.2.5 **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª (primeira) Emissão da classe de cotas:** Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª (primeira) Emissão do Fundo, o ADMINISTRADOR rateará, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pela classe de cotas na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

13.2.6 **Riscos tributários**: A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, a classe de cotas que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe de cotas, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela classe de cotas em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pela classe de cotas quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pela classe de cotas, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção da classe

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

de cotas sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

13.2.7 **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a classe de cotas ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

13.2.8 **Risco de concentração da carteira da classe de cotas:** A classe de cotas destinará os recursos captados para a aquisição dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que a classe de cotas possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pela classe de cotas, inicialmente a clase de cotas adquirirá um número limitado de ativos, o que poderá gerar uma concentração na carteira da classe de cotas, estando a classe de cotas exposta aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

13.2.9 **Risco da administração dos imóveis por terceiros:** Considerando que o objetivo da classe de cotas consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta da classe de cotas, tal fato pode representar um fator de limitação à classe de cotas para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

13.2.10 **Riscos jurídicos:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta classe de cotas considera um conjunto de regras e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes à legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

13.2.11 **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel:** Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pela classe de cotas, serem objeto de livre acordo entre a classe de cotas e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação devido as condições comerciais específicas, em atendimento a Lei nº 8.245/91, a despeito das características e natureza atípicas do contrato de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas da classe de cotas.

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

13.2.12 Riscos ambientais: Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

13.2.13 Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade da classe de cotas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público.

13.2.14 Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio da classe de cotas, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o ADMINISTRADOR poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da classe de cotas.

13.2.15 Riscos de despesas extraordinárias: A classe de cotas, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas da classe de cotas. Não obstante, a classe de cotas estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

13.2.16 Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o ADMINISTRADOR não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio da classe de cotas, consequentemente, a remuneração futura dos cotistas da classe de cotas. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

13.2.17 Riscos relativos à aquisição dos imóveis: Os imóveis que irão compor o patrimônio da classe de cotas deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome da classe de cotas, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para a classe de cotas.

13.2.18 Propriedade das Cotas e não dos imóveis: Apesar de a carteira da classe de cotas ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

13.2.19 **Risco em Função da Dispensa de Registro:** As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos das dispensas previstas pela Resolução CVM nº 160, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela classe de cotas e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

13.3 Não obstante o emprego pelos Prestadores de Serviços Essenciais da classe de cotas ("ADMINISTADOR" e/ou "GESTOR"), de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida neste Regulamento e das regras legais e regulamentares em vigor, esta estará sujeita a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, aos cotistas.

* * *

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

ANEXO II - SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE COTA DO LONIGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe de cotas.

QUANTIDADE DE COTAS:	Serão emitidas até 30.000 (trinta mil) cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
VALOR DA COTA:	O preço de emissão das cotas será de R$ 1.000,00 (um mil reais), que será corrigido pela variação do patrimônio da classe única em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos ("Valor da Cota").
VOLUME TOTAL DA OFERTA:	O valor total da emissão será de até R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("Volume Total da Oferta").
DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA:	Será admitida a colocação parcial das cotas da primeira emissão da classe de cotas ("Distribuição Parcial"), desde que sejam subscritas e integralizadas, no mínimo, 300 (trezentas) cotas, totalizando o montante de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais) ("Montante Mínimo da Oferta").
INVESTIMENTO MÍNIMO	Não haverá aplicação mínima por investidor.
NÚMERO DE SÉRIES:	Única.
CLASSE DE COTAS:	Única

Docusign Envelope ID: 4A55E67B-9FB0-86EF-8079-31EFDC460D20

FORMA DE DISTRIBUIÇÃO:	Oferta com rito de registro automático nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM nº 160"), e demais leis e regulamentações aplicáveis.
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO:	As cotas subscritas durante o período de distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na forma do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, no ato da subscrição das cotas.
TIPO DE DISTRIBUIÇÃO:	Primária.
PERÍODO DE COLOCAÇÃO:	As cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do Resolução CVM 160 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta.
PÚBLICO-ALVO	A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O presente Suplemento entrará em vigor na data da concessão do registro de funcionamento da classe de cotas perante a CVM.

***