CEDRO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO -FII
CNPJ nº 20.118.507/0001-51

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 12 DE AGOSTO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Realizada aos 12 de agosto de 2026, às 10hs, de modo exclusivamente eletrônico, mediada pela **LIMINE TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na Cidade de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1184, 9º andar, Conj. 91, Vila Olímpia, CEP 04.548-004, inscrita no CNPJ sob o nº 24.361.690/0001-72, Administradora do **CEDRO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO -FII,** inscrito no CNPJ sob o nº 20.118.507/0001-51 ("Administradora" e "Fundo").

2. **CONVOCAÇÃO**: Dispensada, nos termos do art. 72, § 7º, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, em razão da presença da totalidade dos cotistas. A Assembleia foi realizada de modo exclusivamente eletrônico, nos termos do art. 75 da referida Resolução.

3. **PRESENÇA**: **(i)** dos Cotistas representando a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo; **(ii)** da Administradora; **(iii)** da **KANASTRA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA**., inscrita no CNPJ sob o nº 44.870.662/0001-98, com endereço na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida dos Vinhedos, nº 71, sala 802, CEP 38411-848, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("Atual Gestora" ou "Kanastra"); e **(iv)** da **EXA CAPITAL ASSET LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, nº 384, 12º andar, Jardim Europa, CEP 04536-001, inscrita no CNPJ sob o nº 52.213.100/0001-08, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, conforme o Ato Declaratório CVM nº 21.505, de 14 de dezembro de 2023, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos ("Nova Gestora" ou "Exa");

4. **MESA**: Presidente: Sra. Mariana Alves Ramos Esquaella; Secretária: Sra. Renatha Camargo de Oliveira;

5. **ORDENS DO DIA**: Deliberar sobre as seguintes matérias: **(i)** a substituição da Atual Gestora pela Nova Gestora, a partir da **abertura do dia 01 de setembro de 2026** ("**Data de Transferência**"); **(ii)** sendo aprovado o item "i" acima, a alteração do Regulamento do Fundo, no que se refere a definição de "Gestor, bem como a promoção dos demais ajustes necessários, incluindo correções de inconsistências, adequações à regulamentação vigente e demais ajustes de redação, sem alteração da política de investimento, das taxas, dos direitos econômicos ou de quaisquer outras condições materiais do Fundo;"; **(iii)** a atualização dos dados cadastrais da Administradora, em razão da alteração de sua razão social e de sua natureza jurídica, passando de sociedade limitada para sociedade por ações; **(iv)** caso aprovados os itens "i" a "iii" acima, aprovar a consolidação do Regulamento do Fundo; e **(v)** caso aprovadas as matérias previstas nos itens "i" a "iv" da Ordem do Dia, a autorização para que a Administradora, a Atual Gestora e a Nova Gestora pratiquem todos e quaisquer atos necessários à formalização, efetivação e administração das deliberações desta Assembleia.

6. **<u>DELIBERAÇÕES</u>**: Os Cotistas do Fundo, por unanimidade e sem ressalvas, aprovaram:

(i) A substituição da Atual Gestora, a **KANASTRA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA**., pela Nova Gestora, a **EXA CAPITAL ASSET LTDA.,** a partir da **<u>abertura do dia 01 de setembro de 2026</u>**, a qual, neste ato, por meio de seus representantes legais ao final assinados, declarou aceitar tal indicação e desempenhar as funções de gestora do Fundo, assumindo total responsabilidade por todos os atos relacionados ao Fundo a partir da Data de Transferência. Em razão da aprovação da matéria descrita no item "i" acima, os Cotistas, neste ato, aprovam todos os atos praticados pela Kanastra no período em que o Fundo esteve sob sua gestão, dando-lhe a mais ampla, total e irrestrita quitação, para nada mais reclamarem a qualquer título ou pretexto.

(ii) Em razão da aprovação do item "i" acima, a alteração do Regulamento do Fundo, no que se refere a definição de "Gestor", que passa a ter a redação abaixo, bem como a alteração nas demais disposições do Regulamento que se referem a Kanastra e que passam a se referir à Exa, bem como a promoção dos demais ajustes necessários, incluindo correções de inconsistências, adequações à regulamentação vigente e demais ajustes de redação, sem alteração da política de investimento, das taxas, dos direitos econômicos ou de quaisquer outras condições materiais do Fundo:

GESTOR	*é a* **EXA CAPITAL ASSET LTDA.***, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, nº 384, 12º andar, Jardim Europa, CEP 04536-001, inscrita no CNPJ sob o nº 52.213.100/0001-08, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, conforme o Ato Declaratório CVM nº 21.505, de 14 de dezembro de 2023, ou sua sucessora a qualquer título.*

(iii) A atualização dos dados cadastrais da Administradora, em razão da alteração de sua razão social e de sua natureza jurídica, de sociedade limitada para sociedade por ações, ficando retificada sua qualificação em todo o Regulamento, que passa a vigorar com a seguinte redação:

> *"**LIMINE TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.184, 9º andar, conjunto 91, Vila Olímpia, CEP 04548-004, inscrita no CNPJ sob o nº 24.361.690/0001-72, autorizada pela CVM para o exercício profissional da administração da carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 16.206, de 08 de maio de 2018, ou seu sucessor a qualquer título;"*

(iv) Em razão da aprovação dos itens "i" a "iii" acima, a consolidação do Regulamento do Fundo a fim de refletir as alterações realizadas, que passarão a viger a partir de **01 de setembro de 2026,** conforme Anexo I desta ata.

(v) Com a aprovação dos itens "i" a "iv" acima, a autorização para que Administradora, a Atual Gestora e a Nova Gestora pratiquem todos e quaisquer atos necessários para a formalização, efetivação e administração das deliberações desta Assembleia.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente Ata, que lida e achada conforme, foi por todos os presentes assinada.

Os Cotistas, neste ato: **(i)** declaram-se cientes das deliberações acima aprovadas; **(ii)** não possuem quaisquer dúvidas sobre tais deliberações; **(iii)** receberam a versão marcada do Regulamento previamente; e, **(iv)** dispensam a Administradora do envio do resumo das deliberações da presente Ata.

As Partes declaram a veracidade de seus endereços eletrônicos, bem como autorizam o seu uso para todos os atos diretamente relacionamentos a este instrumento, conforme a regulamentação aplicável.

Os Cotistas conferem expressa anuência para que esta Ata seja celebrada por meio de assinaturas eletrônicas, nos termos do Artigo 10, da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo, em casos de contingência, ser firmada de forma impressa.

Ao assinarem por meio de assinaturas eletrônicas, os signatários declaram a integridade, autenticidade e regularidade das deliberações acima aprovadas.

São Paulo, 12 de agosto de 2026

[As assinaturas seguirão na próxima página]

Mariana Alves Ramos Esquaella
Presidente

Renatha Camargo de Oliveira
Secretaria

LIMINE TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administradora

KANASTRA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.
Atual Gestora

_____

EXA CAPITAL ASSET LTDA.
Nova Gestora

ANEXO I

REGULAMENTO CONSOLIDADO

REGULAMENTO DO

CEDRO PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO – FII CNPJ/MF Nº 20.118.507/0001-51

01 de setembro de 2026

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES 8

CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS 11

CAPÍTULO III – DA RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS 18

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS 19

CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS 21

CAPÍTULO VI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 21

CAPÍTULO VII – DOS ENCARGOS DO FUNDO 29

CAPÍTULO VIII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 31

CAPÍTULO IX – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS 31

CAPÍTULO X – DISPOSIÇÕES FINAIS 34

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO CEDRO PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA – FII 36

REGULAMENTO DO

CEDRO PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO – FII

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1 O **CEDRO PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO – FII** ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com classe única de cotas, na forma do ANEXO I, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/2022 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

"**Administrador**": **LIMINE TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A**, sociedade anônima, com sede na Avenida Doutor Cardoso de Melo, n° 1184, Cj. 91, 9º andar, Vila Olímpia, CEP 04548-004, na cidade de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 24.361.690/0001-72, autorizada pela CVM para o exercício profissional da administração da carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 16.206, de 08 de maio de 2018, ou seu sucessor a qualquer título;

"**Assessor Legal**": **COUTINHO, LACERDA, DINIZ, ADVOGADOS ASSOCIADOS**, inscrita no CNPJ/MF nº 02.213.835/0001-55, estabelecida Rua Paraíba, nº 1.000, Lojas A a E, Bairro Funcionários, Belo Horizonte, MG, CEP 30.130-141.

"**Ativos Imobiliários**": os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, após a análise, seleção e avaliação a ser efetuada pelo Gestor;

"**Auditor Independente**": empresa de auditoria independente credenciada na CVM, a ser selecionada pelo Administrador de comum acordo com o Gestor;

"**BACEN**"**:** o Banco Central do Brasil;

"**Capital Integralizado**"**:** o valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo;

"**Classe Única":** é a classe única de cotas do Fundo, regida pelas disposições do Anexo I.

"**Contrato de Gestão**"**:** Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Fundo, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

"**Cotas**"**:** Quaisquer cotas emitidas pela Classe única, cujas características encontram descritas neste Regulamento**.**

"Cotistas": os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

"**CVM**"**:** a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

"**Data da 1ª Integralização de Cotas":** a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos da legislação aplicável, devendo a integralização sob esta última forma prevista ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com a legislação aplicável.

"**Dia Útil**": segunda a sexta-feira, exceto feriados, no Estado ou Cidade de São Paulo, ou feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na Cidade de São Paulo – SP ou do Estado de São Paulo – SP;

"**Distribuidor**"**:** o **Administrador** exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta;

"**Empresas de Avaliação**": as empresas de avaliação de imóveis a serem contratadas pelo Fundo para avaliar, de tempos em tempos, os Ativos Imobiliários integrantes ou que vierem a integrar a carteira do Fundo.

"**Escriturador**": O **Administrador**, acima já qualificado;

"**Fundo**": o **CEDRO PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO – FII**;

"Gestor": **EXA CAPITAL ASSET LTDA**, s sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, na

Rua Jerônimo da Veiga, nº 384, 12º andar, Jardim Europa, CEP 04536-001, inscrita no CNPJ sob o nº 52.213.100/0001-08, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, conforme o Ato Declaratório CVM nº 21.505, de 14 de dezembro de 2023, ou sua sucessora a qualquer título;

"**Imóveis-Alvo**"**:** bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, *shopping centers*, centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral;

"**Resolução CVM 175/2022"**: a Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022;

"**Lei nº 8.668**"**:** a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

"**Lei nº 9.779**": a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

"**Lei nº 11.033**"**:** a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

"**Mercado de Balcão Organizado**"**:** o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

"Objeto": São os Objetivos do Fundo, descritos no Anexo Descritivo deste Regulamento;

"**Outros Ativos**": os ativos previstos na Política de Investimento constante do Anexo Descritivo deste Regulamento, cuja gestão caberá exclusivamente ao Gestor, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;

"**Patrimônio Líquido**"**:** a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

"**Período de Distribuição**"**:** o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no

Suplemento anexo a este Regulamento;

"**Prazo de Duração**": o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

"**Público Alvo**": A Classe Única se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor.

"Resolução CVM nº 30/21": Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ou qualquer outro normativa que venha a substitui-la.

"Resolução CVM nº 160/22": Significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, ou qualquer outra normativa que venha a substitui-la.

"**Suplemento**"**:** suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo;

"**Taxa de Administração**"**:** a taxa de administração, nos termos do Anexo da Classe;

"**Valor Disponível para Distribuição**": o montante de caixa apurado pelo Fundo, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.

Parágrafo 2º: Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos Cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: **https://liminedtvm.com.br/**

CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 2 As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 3 Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo

abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Resolução CVM 175/2022, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 4 Incluem-se entre as obrigações do Administrador além das demais previstas nos Artigos 83 e seguintes da Parte Geral e nos Artigos 25 e seguintes do Anexo III, da Resolução CVM nº 175/2022:

(a) controladoria do ativo e do passivo do Fundo;

(b) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (i) o registro de Cotistas; (ii) o livro de Atas das Assembleias de Cotistas; (iii) o livro ou lista de presença de Cotistas; (iv) os pareceres do auditor independente; e (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

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

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

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

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

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

(h) monitorar os Eventos de Liquidação Antecipada;

(i) cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas;

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

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

(l) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos custodiados em

entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

Parágrafo 1º - A Administradora pode contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

(a) distribuição primária de cotas;

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

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

Parágrafo 2º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários da carteira compete exclusivamente ao Administrador, que detém sua propriedade fiduciária.

Parágrafo 3º - A contratação do Administrador, Gestor, consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo administrador:

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

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

(c) escrituração de Cotas.

Parágrafo 5º - Compete ainda ao Administrador, observado o disposto no regulamento:

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

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

(c) abrir e movimentar contas bancárias;

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

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

(f) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de cotas, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;

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

(i) não integram o ativo do Administrador;

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

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

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

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

(vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas;

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

(i) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo ou da Classe; e

(ii) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, quando for o caso;

(iii) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(iv) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e

(v) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem Ativos da Classe.

Parágrafo 6º - Como custodiante somente receber ordens emitidas pelo Gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados e que estejam diretamente vinculados às operações da Classe.

Artigo 5 O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV – tratar de forma não equitativa os Cotistas do fundo, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de cotas justificassem tratamento desigual.

Parágrafo 2º: O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 6 É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

I – receber depósito em sua conta corrente;

II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III – contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - aplicar no exterior os recursos captados no país;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX –Realizar operações em situação de conflito de interesses, salvo se previamente aprovadas em assembleia de cotistas

X - constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI- realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Resolução 175; e

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

XIII- realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo; e

XIV- praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X acima, não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do fundo.

Artigo 7 As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Outros Ativos serão exercidas exclusivamente pelo Gestor.

Artigo 8 O Gestor será o responsável pela gestão da carteira de Outros Ativos do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Ativos Imobiliários e Outros Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento.

Parágrafo 1º: O Gestor será responsável pelas seguintes atividades:

I – Gerir a carteira de Ativos do Fundo, observada a política de investimentos descrita neste Regulamento;

II - Supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a política de investimentos descrita neste Regulamento;

III - Supervisionar a política de prestação de contas do Administrador;

IV - Monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

V - Sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

VI - Propor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

VII - Originação de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo;

VIII - Análise, seleção, avaliação e recomendação de investimentos ou desinvestimentos na área imobiliária para o Fundo, bem como a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo;

IX - Estruturação, *due diligence* e execução de investimentos na área imobiliária para o Fundo;

X - Monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo na área imobiliária;

XI - Condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo na área imobiliária; e,

XII - Elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo na área imobiliária.

Parágrafo 2º: Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição.

CAPÍTULO III – DA RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 9 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM nº 175/2022, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento.

Parágrafo Único: A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM nº 175/2022 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços.

Artigo 10 A Classe responde por todas as obrigações legais e contratuais por ela assumidas, não respondendo os prestadores de serviços por tais obrigações, salvo nas hipóteses de prejuízos causados quando procederem com dolo ou má-fé.

Artigo 11 Sem prejuízo das obrigações dispostas na regulamentação e na autorregulação, compete ao responsável pela distribuição de Cotas verificar com a máxima diligência na sua seleção: (i) o perfil adequado do investidor; (ii) atendimento às determinações quanto à prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro; (iii) adequado esclarecimento quanto à Classe específica que o investidor aportará, detalhando entre outros, riscos, taxas e responsabilidade pelo patrimônio negativo.

Parágrafo Único: Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Gestor será a entidade responsável pela prestação dos serviços de

administração e gestão operacional dos Ativos do Fundo, de forma ativa, incluindo administração de locações, manutenção, conservação e melhorias dos Imóveis.

Artigo 12 A relação contendo a identificação dos demais prestadores de serviços do Fundo encontra-se descrita no respectivo Anexo da Classe, no website dos Prestadores de Serviços Essenciais e no website da Comissão de Valores Mobiliários.

Artigo 13 O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Parágrafo Único: Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Artigo 14 O Gestor, na qualidade de prestador de serviços essenciais do Fundo, responde perante a CVM, o Fundo e os Cotistas, nos mesmos termos aplicáveis ao Administrador, pelos atos praticados no exercício de suas funções. Deverá atuar com diligência, lealdade, boa-fé e transparência, observando a regulamentação vigente, este Regulamento, o contrato de prestação de serviços e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único: O Gestor deve zelar para que suas decisões sejam tomadas no melhor interesse do Fundo, em conformidade com a política de investimentos e as limitações legais e regulamentares aplicáveis.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 15 O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 1º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até

sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado.

Parágrafo 7º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, , convocar a Assembleia Geral no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 8º: Se a Assembleia Geral 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 do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequências da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, 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 do Fundo.

Parágrafo 11: No caso de alteração de prestador de serviço essencial, o administrador ou gestor substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no art. 130 da CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

Parágrafo 12: O Administrador deverá comunicar à CVM, nos termos da regulamentação vigente, a substituição de prestadores de serviços essenciais e a transferência de responsabilidades, nos prazos e condições previstos na Parte Geral da Resolução CVM nº 175/2022.

CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 16 As atividades de escrituração de cotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

Parágrafo 1º Caso os ativos financeiros do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia.

Parágrafo 2º – As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Artigo 17 As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Administrador em regime de melhores esforços.

Parágrafo Único: O Distribuidor receberá, pelos serviços contratados, a Taxa de Distribuição definida em cada Suplemento deste Regulamento.

Artigo 18 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 19 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Artigo 20 Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

i. sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;

ii. sobre a emissão e distribuição de novas Cotas;

iii. quando for o caso, sobre requerimento de informações dos Cotistas;

iv. alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Resolução CVM nº 175/2022;

v. destituição ou substituição do administrador e escolha de seu substituto;

vi. fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo;

vii. as reavaliações dos ativos do Fundo;

viii. alterações nas taxas de remuneração dos prestadores de serviços;

ix. alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

x. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas ou adquiridos pelo Fundo nas hipóteses previstas neste Regulamento;

xi. a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

xii. eleição e a destituição do representante de Cotistas de que trata o Artigo 26 abaixo, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

xiii. alteração das regras acerca dos procedimentos para eventual entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate ou amortização das Cotas;

xiv. aprovação dos atos que caracterizem potencial conflito de interesses;

xv. dissolução e liquidação do Fundo; e

xvi. deliberar sobre o prazo de duração do Fundo.

Artigo 21 O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração:

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

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

iii. de taxa devida a prestador de serviços.

Artigo 22 As alterações referidas nos incisos I e II, acima, devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Artigo 23 Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Artigo 24 O pedido de que trata o artigo 23 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

Parágrafo 1º: O percentual de que trata o artigo 23 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

Parágrafo 2º: Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do artigo 23 acima, o Administrador deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo regulatório, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 3º: O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma, manutenção ou restauração dos Imóveis-Alvo, realizando, conforme o caso, o pagamento das despesas e custos havidos com cartórios e prestadores de serviços, inclusive honorários de advogados, corretores, concessionários de serviços públicos, entre outros. Caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, desde que aprovada em Assembleia Geral de Cotistas e observados os demais termos do presente Regulamento.

Artigo 25 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear um ou mais

representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

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

I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas;

II - 5% (cinco por cento) de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

i. ser Cotista;

ii. não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

iii. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

iv. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

v. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

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

Parágrafo 3º: O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 26 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º: A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

Parágrafo 2º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião, sem prejuízo da realização por meio eletrônico ou videoconferência, conforme necessário e observadas as obrigações de publicidade acima.

Parágrafo 3º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 4º: O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais de Cotistas:

i. em sua página na rede mundial de computadores;

ii. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

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

Artigo 27 Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações e os documentos previstos no Parágrafo 4º do Artigo 26 deste Regulamento, bem como os relatórios dos representantes de cotistas, quando aplicáveis, deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação da respectiva Assembleia.

Artigo 28 Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações incluem:

i. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos;

ii. as informações exigidas de acordo com a Resolução CVM nº 175/2022.

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do

Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos previstos nesse capítulo.

Artigo 30 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência eletrônica (*e- mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas no Anexo III e na Parte Geral da Resolução CVM nº 175/2022. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 1º: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

Parágrafo 2º: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo 3º abaixo.

Parágrafo 3º: As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (iv), (v), (vi), (viii), (x), (xv) e (xvi) do Artigo 20, acima, dependerão de aprovação, por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

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

Parágrafo 4º Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 5º Nas matérias dispostas no artigo Parágrafo 3º, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 6º Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Parágrafo 7º O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

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

iii. ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 8º É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Parágrafo 9º Ao receber a solicitação de que trata o artigo Parágrafo 8º, o Administrador deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 10 Nas hipóteses do artigo Parágrafo 8º, o Administrador pode exigir:

i. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

ii. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Artigo 31 É vedado ao administrador do fundo:

i. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o § 8º;

ii. cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

iii. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no § 3º.

Parágrafo 1º Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Parágrafo 2º Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

i. o Administrador ou o Gestor;

ii. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

iii. empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e

iv. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

v. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

vi. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 3º Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

i. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV; ou

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

iii. todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976 e Resolução CVM n 175/2022.

Artigo 32 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*), com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo 1º Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive a documentação prevista neste capítulo do Regulamento.

Parágrafo 2º Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo se absterão de deliberar sobre as matérias sujeitas à consulta.

Artigo 33 Alterações ao Regulamento do Fundo somente produzirão efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO VII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 34 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador, nos termos do artigo 117 da Resolução CVM nº 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III:

I. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas incidentes sobre bens, direitos e obrigações do Fundo

II. Despesas com registro, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas

III. Honorários e despesas do auditor independente

IV. Emolumentos e comissões de operações da carteira de ativos

V. Despesas com manutenção de ativos oriundos de execução de garantia ou acordo com devedor

VI. Honorários de advogados, custas e despesas processuais

VII. Gastos com contratos de seguro sobre os ativos da carteira e prejuízos não cobertos (exceto por culpa ou dolo de prestadores)

VIII. Despesas com exercício de direito de voto em ativos da carteira

IX. Despesas com realização de assembleias de cotistas

X. Despesas com constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da classe

XI. Despesas com liquidação, registro e custódia de operações da carteira

XII. Despesas com fechamento de câmbio de operações da carteira

XIII. Despesas com distribuição primária de cotas

XIV. Despesas com admissão de cotas em mercado organizado

XV. Royalties por licenciamento de índices de referência

XVI. Taxa de administração e taxa de gestão

XVII. Montantes devidos a fundos investidores conforme acordos de remuneração (art. 99 da Resolução 175)

XVIII. Taxa máxima de distribuição

XIX. Despesas com serviço de formador de mercado

XX. Despesas com empréstimos contraídos, se previstos na regulamentação

XXI. Despesas com contratação de agência de classificação de risco

XXII. Comissões e emolumentos pagos sobre compra, venda, locação ou arrendamento de imóveis

XXIII. Honorários e despesas das atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III

XXIV. Taxa máxima de custódia de ativos financeiros

XXV. Gastos com avaliações obrigatórias

XXVI. Gastos com manutenção, conservação e reparos de imóveis do Fundo

XXVII. Honorários e despesas previstas no art. 20 do Anexo Normativo III.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 35 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I **-** pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no FUNDO, o ADMINISTRADOR convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no FUNDO, mediante a aprovação da emissão de novas cotas.

CAPÍTULO VIII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 36 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 37 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador.

Artigo 38 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO IX – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 39 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Artigo 40 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e

b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

II– trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

III- até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV- até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

a) o balancete semestral;

b) o relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo 2º; e

V– anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

c) as demonstrações financeiras; e

d) o relatório do auditor independente.

VI- até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: Os relatórios previstos na alínea "b" do inciso IV devem conter, no mínimo:

I – descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

II – programa de investimentos para o semestre seguinte;

III – informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

IV – relação das obrigações contraídas no período;

V – rentabilidade nos últimos 04 (quatro) semestres;

VI – o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 04 (quatro) semestres calendário; e

VII – a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 02 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

Artigo 41 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral extraordinária;

III – em caso de realização de oferta pública de cotas do Fundo, prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Resolução CVM nº 160/22; e,

IV – fatos relevantes.

Parágrafo 1º A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões

de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo 2º Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista.

Artigo 42 O Administrador deverá enviar a cada Cotista:

I – no prazo de até 08 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia geral;

II – semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito a que se refere o Artigo 79º da Resolução 175/2022, acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e

III – anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

Artigo 43 A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO X – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 44 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 45 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.

***

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO CEDRO PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA – FII CNPJ/MF Nº 20.118.507/0001-51

Este Anexo Descritivo é parte integrante do Regulamento do Cedro Properties - Fundo de Investimento Imobiliario ("Fundo"), devendo ser interpretado em conjunto com a Parte Geral e o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22.

I. DISPOSIÇÕES INICIAIS

1.1. Este Fundo detém, atualmente, apenas uma única classe de Cotas, e possuindo como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida neste Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo, diretamente pelo Fundo e/ou através de Sociedades de Propósito Específicos, destinadas para tal finalidade; *(ii)* no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral (residenciais, corporativos ou comerciais); e *(iii)* no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante *(a)* o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do FUNDO, *(b)* pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou *(c)* da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM. O Fundo também poderá investir em Outros Ativos. ("Objeto")

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

1.1.2. A valorização e rentabilidade das Cotas será proporcionada aos Cotistas mediantes *(i)* o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; *(ii)* pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou *(iii)* da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e pela regulamentação expedida pela CVM.

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

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

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

II. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

2.1. A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas, nos

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

III. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

3.2. O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

(a) preponderantemente, locação, cessão dos direitos de superfície e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo; e

(b) a compra e venda ou permuta de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição dos Imóveis-Alvo.

3.1.1. O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

3.1.2. A Classe Única poderá adquirir os Imóveis Alvo que estejam localizados em todo o território brasileiro.

3.1.3. A aquisição dos Imóveis Alvo poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pela Gestora ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução nº 175/22. Adicionalmente, os novos Imóveis Alvo serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação da Gestora em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

3.1.4. Será necessária a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas para a aquisição dos ativos que venham a compor a carteira da Classe Única. No entanto, no caso de integralização de Cotas da Classe Única em bens, inclusive imóveis, ou, direitos relativos a imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM nº 175/22.

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

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

3.1.7. O Administrador pode, conforme instruções da Gestora, em nome da Classe Única, adiantar quantias para projetos de construção, intervenções e reformas, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

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

3.1.9. A aquisição dos Imóveis Alvo poderá ser realizada por meio de fração ideal, ou de uma ou mais unidades autônomas do mesmo empreendimento, não havendo requisitos ou critérios específicos para a aquisição da totalidade de determinado empreendimento imobiliário.

3.2. As aquisições, alienações, locações, arrendamentos e outras formas de exploração legalmente permitidas dos Ativos para compor a carteira da Classe Única serão objeto de avaliação prévia pela Gestora, que as recomendará ao Administrador, observando-se o disposto neste Regulamento, no Contrato de Consultoria e Gestão, a Política de Investimento e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável.

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

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

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

(iii) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM nº 175/22.

(iv) Toda e qualquer aplicação mencionada neste artigo deverá ser realizada em instituições

financeiras de primeira linha.

3.4. É vedada à Classe Única a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe Única.

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

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

3.6. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de Cotistas, sendo as seguintes hipóteses exemplos de conflitos de interesses:

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;
II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
III. A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
IV. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e
V. A aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas.

3.9 Consideram-se pessoas ligadas:
I. A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

3.10 Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao consultor especializado.

3.11 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I. Ativos Imobiliários; e

II. Outros Ativos, quais sejam:

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

b) desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;

c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente;

d) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM n.º 160, de 22 de julho de 2022;

f) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

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

h) letras hipotecárias;

i) letras de crédito imobiliário; e

j) letras imobiliárias garantidas.

3.12 Os investimentos em Ativos Imobiliários deverão representar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, podendo o percentual remanescente ser aplicado em Outros Ativos.

3.13 Os bens e direitos integrantes da carteira da Classe, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições, que deverão ser averbadas, pelo Administrador, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas de referidos bens imóveis e direitos que:

a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam;

c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; e
d) não poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

3.14 Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por Empresa Especializada, observados os requisitos constantes na Resolução CVM nº 175/2022.

3.15 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio da Classe que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em:

I. títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa, assim entendidos àqueles enquadrados no**Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175/2022**; e

II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

3.15.1 O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

3.16 Política de Exploração dos Imóveis. Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

3.17 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio da Classe poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia de Cotistas do Fundo. Caberá ao comprador dos imóveis vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos imóveis, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

3.18 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos da Classe.

IV. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

4.1 Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valor mínimo mensal de R$ 31.000,00 (trinta e um mil reais).

4.1.1 A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, tendo como base o patrimônio líquido do Fundo do primeiro Dia Útil imediatamente anterior, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por Dias Úteis e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

4.2 Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

4.3 O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

4.4 O Gestor receberá, a título de remuneração, parcela da Taxa de Administração, no percentual de 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valor mínimo mensal de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), a qual será paga diretamente pelo Fundo.

4.4.1 Na hipótese de liquidação do Fundo, destituição do Gestor ou ainda rescisão do Contrato de Gestão por qualquer motivo, a remuneração de que trata o *caput* desde Artigo será devida e paga *pro rata temporis,* em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição ou rescisão, que deverá informar ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Gestor.

4.5 O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

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

V. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

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

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

(i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

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

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

(iv) emissão e distribuição de novas cotas;

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

(vi) dissolução e liquidação da Classe Única;

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

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

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

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

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

(xii) alteração da Remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais, nos termos do inciso V do artigo 12 da Resolução CVM nº 175/22;

(xiii) as reavaliações dos ativos do Fundo; e,

(xiv) quando for o caso, sobre requerimento de informações dos Cotistas.

5.2.1 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que (i) tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo e/ou da Classe Única sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, da Gestora ou dos demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe Única, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver a redução, temporária ou permanente, da Remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais ou das taxas de custódia. As alterações deverão ser comunicadas aos cotistas imediatamente, em relação à hipótese prevista no inciso "(iii)" acima, e em até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas, em relação às hipóteses previstas nos incisos "(i)" e "(ii)" acima.

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

5.3 Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas também poderá ser convocada pelo Gestor, por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento)

do total de Cotas emitidas pela Classe Única ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento.

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

5.3.2 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência.

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

5.3.4 O pedido de que trata o item 5.3.3. acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 14 do Anexo Normativo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária.

5.3.5 Caso Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no item 5.3.3. acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do item 5.3.9. abaixo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 5.3.4. acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

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

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

5.3.9 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam eventualmente admitidas à negociação.

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

5.3.11 Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o Representante dos Cotistas, as informações de que trata o item 5.3.10 acima incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 21 do Anexo Normativo III; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

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

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

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

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

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

5.5 As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no item 5.5.1., abaixo.

5.5.1 As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi), e (xii) do item 5.2. deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

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

5.5.2 Os percentuais de que trata o subitem 5.5.1. acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas da Classe Única indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

5.6.1 Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item 5.4. e seus subitens, e a legislação e normativos vigentes.

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

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

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

(iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

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

5.6.2.2 Nas hipóteses previstas no item 5.6.2.1. acima, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

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

5.6.3.1 Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

(i) o Administrador e a Gestora;

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

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

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

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

5.6.3.2 Não se aplica a vedação prevista no item 5.6.3.1 acima quando:

(i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) do item 5.6.3.1.;

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

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

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

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

VI. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

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

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

6.1.2 A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

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

(i) ser Cotista do Fundo;

(ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou da Gestora, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum,

ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que seja objeto de investimento pelo Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

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

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

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

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

6.2 Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

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

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

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

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

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

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

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

6.3 O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representante dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do Item 6.2. acima.

6.4 O Representante dos Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde

que relativas à sua função fiscalizadora.

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

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

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

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

VII. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

7.1 O Administrador deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação aplicável, a ser pago na forma deste Anexo Descritivo.

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

7.1.2 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 7.1. acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de recebimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 5.1.2. deste Anexo Descritivo.

7.1.3 Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após a divulgação do balanço anual e da finalização do balancete semestral, conforme aplicável, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Imóveis, Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, conforme recomendação apresentada pelo gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

7.1.3.1 Para fins do disposto no item 7.1.3 acima, por (i) divulgação do balanço anual entende- se a data da efetiva divulgação das demonstrações financeiras relativa ao exercício social encerrado, contendo o relatório dos auditores independentes; e (ii) finalização do balancete semestral, a data de divulgação do informe mensal referente a data base 30 de junho de cada ano (consolidado na forma da legislação vigente).

7.1.4 A Gestora poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Imóveis Alvo e demais Ativos Imobiliários da carteira da Classe Única em outros Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e a obrigação estabelecida nos termos do item 7.1.1, acima, referente à distribuição dos lucros auferidos em referida alienação. O reinvestimento em Ativos Imobiliários aqui previsto deverá ser realizado pela Gestora, observada a Política de Investimento da Classe Única, até, no máximo, o final do semestre imediatamente subsequente à realização de referida alienação, sob pena de distribuição aos Cotistas dos recursos originados pela alienação. Até que ocorra o investimento em outros Ativos Imobiliários ou a distribuição aos Cotistas, a Gestora deverá manter os recursos decorrentes da alienação investidos em Ativos Financeiros ou Outros Ativos, observada a Política de Investimento do Fundo.

7.1.5 O Gestor também poderá reinvestir em outros Ativos Imobiliários os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis Alvo e em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e a obrigação estabelecida nos termos do item 7.1.1, acima, referente à distribuição dos lucros auferidos em referida operação. O reinvestimento aqui previsto deverá ser realizado pelo Gestor, observada a Política de Investimento, até, no máximo, o final do semestre imediatamente subsequente à realização de referida cessão, sob pena de distribuição aos Cotistas dos recursos originados em referida operação. Até que ocorra o investimento em outros Ativos Imobiliários ou a distribuição aos Cotistas, o Gestor deverá manter os recursos decorrentes da referida cessão investidos em Ativos Financeiros ou Outros Ativos, observada a Política de Investimento.

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

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

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

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

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

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

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

(vi) constituição de fundo de reserva;

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

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

(ix) despesas decorrentes da contratação de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos contratos de locação dos Imóveis Alvo; e

(x) despesas decorrentes de marketing e promoção digital dos Imóveis Alvo que integram a carteira da Classe Única.

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

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

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

VIII. DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

8.1 O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), divididos em 10.000 Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

8.2 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

8.3 O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

8.4 Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

8.4.1 Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

8.5 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Gestor.

8.5.1 O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

8.5.2 Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

8.5.3 O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim.

8.5.4 As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da

Assembleia Geral de Cotistas.

8.6 A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

8.6.1 As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

8.7 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

i. nome e qualificação do subscritor;
ii. número de Cotas subscritas;
iii. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
iv. condições para integralização de Cotas.

8.8 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

8.9 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

8.10 A integralização das Cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos8º e 9º do Anexo III da Resolução CVM 175, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Escriturador.

8.10.1 As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

8.10.2 A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

8.10.3 A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, e aprovado pela assembleia de cotistas.

8.10.4 O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de

interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

8.10.5 Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

8.11 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

8.12 Não haverá resgate de Cotas.

8.13 As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A – Mercados Organizados.

8.14 Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

8.15 Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

8.15.1 O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

8.16 O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

IX. AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA CLASSE ÚNICA

9.1A dissolução ou liquidação do Fundo e/ou da Classe Única ocorrerá por conta do desinvestimento da totalidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, ou caso venha a ser desta forma deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas. No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio da Classe Única será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes

da carteira da Classe Única, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as obrigações e despesas inerentes ao Fundo, observado o item 8.2.5 abaixo.

9.1.1 Nas hipóteses de liquidação da Classe Única, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe Única.

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

9.1.3 Após a partilha de que trata o item 8.2, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe Única, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço da Classe Única de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou do respectivo prestador de serviços.

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

9.1.5 Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que a Classe Única é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item 8.2, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

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

9.1.7 Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira da Classe Única, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por titular sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar a Classe Única perante as autoridades competentes.

9.1.8 No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do artigo 1.323

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

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

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

9.1.11 O Administrador, na qualidade de instituição custodiante e/ou empresa por ele contratada, fará a guarda dos ativos integrantes da carteira da Classe Única pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item 8.2.8 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação de tais ativos na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

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

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

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

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

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

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

X. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

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

10.3 O Administrador, simultaneamente à divulgação das Informações da Classe Única referida no item 9.1. deste Anexo Descritivo, enviará as Informações da Classe Única à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas da Classe Única sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

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

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

10.5.1 Considera-se relevante, para os efeitos do item 9.5. deste Anexo Descritivo, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, do Administrador ou da Gestora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas, e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

XI. FATORES DE RISCO

11.1 O objetivo e a Política de Investimento da Classe Única não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento na Classe Única, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, se assim deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

11.1.1 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe Única, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe Única, não

havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que compõem a carteira da Classe Única em decorrência dos Encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos.

11.1.2 Adicionalmente, as aplicações realizadas na Classe Única não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Gestor ou dos demais prestadores de serviço do Fundo, que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

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

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, 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 do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. 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 do Fundo.

Riscos Institucionais - A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Risco de Crédito – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, cessão de direitos de superfície, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento - O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração da carteira dos investimentos realizados pelo Fundo.

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 estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos daResolução CVM nº 160/2022, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição.

Risco do Fundo ser genérico - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Gestor poderá não encontrar Imóveis-Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda o Administrador, desde que com a aprovação dos Cotistas do Fundo.

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário – A Lei n.º 9.779, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro

Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo 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 pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, 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 do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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 o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, 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 o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto 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 a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização - Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: *(i)* que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e *(ii)* alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Risco de Diluição - Na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito de cada oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, diminuindo suas chances de exercem controle e influências nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, cessão de direitos de superfície ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem

interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

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 pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo 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 n.º 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 em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei n.º 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

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.

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

Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, 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 do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentosde 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 do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito 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.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo 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 do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. 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.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo 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 do Fundo, 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 o Fundo.

Propriedade das Cotas e não dos imóveis – Apesar de a Carteira do Fundo 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 todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Risco em Função da Dispensa de Registro - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos daResolução CVM nº 160/2022, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Demais Riscos - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

XII. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

12.3.2 Este Regulamento será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Regulamento, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma descrita no item 11.4 abaixo.

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