

**AVISO DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS,
REALIZADA VIA CONSULTA FORMAL, DO OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ Nº 26.091.656/0001-50

A **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.842, Torre Norte, térreo, loja 8, Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o nº 03.317.692/0001-94, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de fundos de investimento, por meio do Ato Declaratório nº 6.547, de 18 de outubro de 2001 (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.091.656/0001-50 (“Fundo”), vem, nos termos do edital de convocação da assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo (“Cotistas”), a ser realizada via procedimento de consulta formal, enviado aos Cotistas em 17 de junho de 2026 e disponível no Fundos.Net ([clique aqui](#)) (“Edital” e “Consulta Formal”, respectivamente), cujo prazo de manifestação foi prorrogado em 30 (trinta) dias corridos, contados de 27 de julho de 2026, nos termos do aviso de prorrogação do prazo de manifestação da Consulta Formal, publicado em 27 de julho de 2026 e disponível no Fundos.Net ([clique aqui](#)), comunicar aos Cotistas que o prazo para manifestação de voto acerca das matérias submetidas à Consulta Formal fica novamente **prorrogado**, por mais 31 (trinta e um) dias corridos, contados do encerramento do prazo originalmente previsto no Edital.

Em razão da prorrogação ora comunicada, os Cotistas poderão manifestar seu voto até **28 de setembro de 2026**, sendo que a apuração dos votos passará a ser realizada em **5 de outubro de 2026**.

Permanecem inalteradas as formas de manifestação de voto previstas no Edital, podendo os Cotistas exercerem seu direito de voto: (i) por via eletrônica, mediante envio da Cédula de Voto preenchida e assinada para o endereço eletrônico **admregulatorio@finaxis.com.br**; (ii) por via física, mediante envio da Cédula de Voto preenchida e assinada para a sede do Administrador, na Avenida Paulista, nº 1.842, Torre Norte, Térreo, Loja 8, Bela Vista, São Paulo, SP, CEP 01310-923; ou (iii) por meio do sistema eletrônico de voto à distância disponibilizado pela B3, no portal Área do Investidor, na seção “Serviços”, “Assembleias em Aberto”.

O Administrador ratifica todos os demais termos e condições do Edital e da Consulta Formal, que permanecem inalterados naquilo que não tenha sido expressamente modificado pelo presente aviso.

Sendo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários, pelos seguintes canais:

E-mail: admregulatorio@finaxis.com.br

Telefone: (11) 3526-9001.

São Paulo, 26 de agosto de 2026.

FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

FINAXIS - SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte, Térreo, Loja 8
01310-923 São Paulo SP

FINAXIS - PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba PR

Ouvidoria

0800 601 1313
www.finaxis.com.br

**OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE
LIMITADA
CNPJ Nº 26.091.656/0001-50**

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS A
SER REALIZADA VIA PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL**

FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.842, Torre Norte, térreo, loja 8, Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o nº 03.317.692/0001-94, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de fundos de investimento, por meio do Ato Declaratório nº 6.547, de 18 de outubro de 2001 ("Administrador Atual"), na qualidade de instituição administradora do **OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.091.656/0001-50 ("Fundo"), vem, nos termos do artigo 76, parágrafo 5º, da parte geral da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), e do artigo 39, parágrafo único, do regulamento do Fundo ("Regulamento"), convocar os cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar da assembleia geral extraordinária de Cotistas ("AGE"), a ser realizada por meio de consulta formal, enviada em 17 de junho de 2026, a fim de deliberar sobre as matérias da Ordem do Dia constantes do Capítulo II abaixo.

I. CONSIDERANDOS

- (i) Em 19 de setembro de 2025, o Administrador Atual, a **JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 28, 3º andar, cj. 31, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.516.035/0001-20 ("JPP"), e a **FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 01.861.016/0001-51 ("FAR" e, em conjunto com a JPP, "Gestores") receberam proposta apresentada pelo **JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.982.880/0001-00, gerido pela JPP ("JPPA"), sujeita ao atendimento de determinadas condições precedentes ("Proposta de Aquisição Inicial JPPA"), para **(a)** aquisição dos ativos indicados no Anexo I à Proposta de Aquisição Inicial JPPA, os quais representam 50% (cinquenta por cento) dos ativos do Fundo ("Ativos JPPA"); e **(b)** união da base de investidores do Fundo com a base de investidores do JPPA;

- (ii) Em 27 de outubro de 2025, o JPPA divulgou fato relevante informando que, não obstante as alterações na estrutura pretendida para a reorganização, a Proposta de Aquisição Inicial JPPA permaneceria em vigor, e os cotistas e o mercado em geral seriam informados oportunamente sobre a continuidade da transação;
- (iii) Em 28 de maio de 2026, o Administrador Atual e os Gestores receberam proposta apresentada pelo **FATOR RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 66.572.212/0001-51 ("FTRR"), sujeita ao atendimento de determinadas condições precedentes ("Proposta de Aquisição FTRR"), para **(a)** aquisição dos ativos indicados no Anexo I à Proposta de Aquisição FTRR, os quais representam 50% (cinquenta por cento) dos ativos do Fundo ("Ativos FTRR"); e **(b)** união da base de investidores do Fundo com a base de investidores do FTRR;
- (iv) Em 28 de maio de 2026, o Administrador Atual e os Gestores receberam nova versão atualizada e consolidada da Proposta de Aquisição Inicial JPPA, com atualização do respectivo Anexo I ("Proposta de Aquisição Alterada JPPA" e, em conjunto com a Proposta de Aquisição Inicial JPPA, a "Proposta de Aquisição JPPA" e, em conjunto com a Proposta de Aquisição FTRR, as "Propostas de Aquisição");
- (v) As Propostas de Aquisição, com os seus demais termos e condições e detalhamento da forma de pagamento e das condições precedentes a serem observadas, encontram-se anexas como Anexo I e Anexo II, respectivamente, da proposta de recomendação do Administrador Atual que acompanha a presente Convocação como Documento 1 ("Proposta do Administrador");
- (vi) Além do atendimento das condições precedentes previstas em cada Proposta de Aquisição, a implementação: **(a)** da Proposta de Aquisição JPPA depende da aprovação da operação em assembleia geral de cotistas do JPPA; e **(b)** da Proposta de Aquisição FTRR depende de aprovação pelo seu gestor;
- (vii) Caso a Operação JPPA (conforme abaixo definida) não seja aprovada na assembleia geral de cotistas do JPPA, o Fundo não será dissolvido nem liquidado, e a FAR deixará a cogestão do Fundo, que seguirá em funcionamento sob gestão exclusiva da JPP; e
- (viii) Palavras ou expressões em letra maiúscula e utilizadas neste Edital, quando não definidas de forma diversa, têm o significado definido nas Propostas de Aquisição.

II. MATÉRIAS A SEREM DELIBERADAS NA AGE

1. Os cotistas são convocados para, em AGE:

1.1. Deliberar sobre as seguintes matérias, em pauta única:

- (i) A transferência da administração fiduciária do Fundo para a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada para a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000 (“Novo Administrador”), a partir da abertura do mercado em data a ser oportunamente indicada no termo de apuração da presente AGE (“Data de Transferência”);
- (ii) A aprovação da alteração da Taxa de Administração definida no Artigo 21 do Regulamento, a fim de prever taxa de administração global que considere, adicionalmente, a remuneração do prestador de serviços de escrituração e de custódia e controladoria do Fundo, de forma que as novas alíquotas adotadas passarão a ser as seguintes (“Nova Taxa de Administração”):

Faixa do Valor de Referência do Fundo	Alíquotas atuais	Novas alíquotas
R\$ 0,00 a R\$ 50.000.000,00	0,2625%	0,35%
R\$ 50.000.000,01 a R\$ 100.000.000,00	0,225%	0,30%
Acima de R\$ 100.000.000,01	0,15%	0,20%

- (iii) A substituição do **BANCO FINAXIS S.A.**, atual prestador dos serviços de custódia de ativos do Fundo, por prestador de serviços de custódia a ser contratado pelo Novo Administrador (“Novo Custodiante”), a partir da Data de Transferência;
- (iv) Em decorrência do previsto no item (ii) acima, a alteração da forma de remuneração do prestador de serviços de custódia e controladoria do Fundo, que passará a integrar a Taxa de Administração a ser aprovada no âmbito do Regulamento Reformado, deixando de ser cobrada como rubrica autônoma;
- (v) A substituição do **BANCO FINAXIS S.A.**, atual prestador dos serviços de escrituração das cotas do Fundo (“Cotas”), por prestador de serviços de

escrituração a ser contratado pelo Novo Administrador (“Novo Escriturador”), a partir da Data de Transferência;

- (vi) A extinção do Comitê de Investimentos do Fundo e, consequentemente, a destituição dos seus atuais membros e a exclusão das menções ao Comitê de Investimentos ao longo do Regulamento;
- (vii) Aprovar a reforma do Regulamento e sua consolidação, na forma do Documento 2 anexo à presente Convocação (“Regulamento Reformado”), para refletir as alterações acima, incluindo a substituição das referências nominais ao custodiante e ao escriturador do Fundo por referências genéricas aos prestadores de serviços contratados pelo Administrador para o exercício de tais atividades, conforme aplicável, de modo que o Regulamento Reformado não identifique nominalmente o Novo Custodiante e o Novo Escriturador. O Regulamento Reformado passará a vigorar a partir da Data de Transferência. Para referência dos Cotistas, uma versão marcada do Regulamento considerando as alterações acima encontra-se anexa à presente Convocação como Documento 3;
- (viii) Reconhecer eventuais valores em aberto devidos ao Administrador Atual, os quais correspondem a despesas consideradas como encargos do Fundo incorridas até então;
- (ix) Autorizar **(a)** a consequente transferência de cadastro dos Cotistas pelo Administrador Atual ao Novo Administrador; e **(b)** o envio, ao Novo Administrador, de toda e qualquer informação relacionada ao cadastro dos Cotistas;
- (x) Nos termos do artigo 31, inciso II, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e do artigo 31, inciso (ix), do Regulamento, sobre a aprovação do conflito de interesses envolvendo a alienação dos Ativos JPPA pelo Fundo ao JPPA, conforme condições descritas na Proposta de Aquisição JPPA, considerando que o Fundo e o JPPA são geridos pela JPP, observado que:
 - (a)** A Proposta de Aquisição JPPA, sujeita a determinadas condições precedentes, tem por objeto a venda dos Ativos JPPA pelo valor estimado de R\$ 164.600.669,80 (cento e sessenta e quatro milhões, seiscentos mil, seiscentos e sessenta e nove reais e oitenta centavos), em 22 de maio de 2026, conforme indicado na Proposta de Aquisição JPPA (“Preço de Aquisição JPPA” e “Operação JPPA”);
 - (b)** O Preço de Aquisição JPPA ora indicado foi calculado com base nos critérios de precificação de ativos adotados pelo atual custodiante do Fundo e poderá

ser alterado caso sejam adotados critérios distintos pelo Novo Custodiante para fins de cálculo e precificação da carteira do Fundo, caso aprovada a sua substituição, hipótese em que o valor dos Ativos JPPA poderá ser ajustado, conforme aplicável;

- (c) Desde que: (1) a Operação JPPA seja aprovada pelos cotistas do JPPA, nos termos de seu Regulamento; e (2) sejam atendidas as condições precedentes descritas na Proposta de Aquisição JPPA, observados os documentos definitivos da Operação JPPA; o Preço de Aquisição JPPA será pago por meio da compensação, pelo Fundo, dos créditos por ele titulados em decorrência da Operação JPPA, na integralização de novas cotas de emissão do JPPA, cujo valor considerará o valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo JPPA, em data a ser oportunamente definida (“Novas Cotas JPPA”), que serão objeto de oferta pública (“Oferta JPPA”), de modo que, em razão de tal integralização, o Fundo passará a ser titular de cotas de emissão do JPPA (“Compensação de Crédito JPPA”). Para fins da Compensação de Crédito JPPA, será considerado o preço de emissão das Novas Cotas JPPA, não incluídos quaisquer custos de emissão e distribuição das Novas Cotas JPPA;
- (d) O preço de subscrição das Novas Cotas JPPA será fixado por ato do administrador do JPPA que aprovar a Oferta JPPA e corresponderá ao valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo JPPA. As características da emissão e da Oferta JPPA serão oportunamente definidas e divulgadas ao mercado;
- (e) A íntegra da Proposta de Aquisição JPPA, com os seus demais termos e condições e detalhamento da forma de pagamento e das condições precedentes a serem observadas, encontra-se anexa como Anexo I da Proposta do Administrador que acompanha a presente Convocação;
- (f) A aprovação do conflito de interesses ora submetida constitui condição necessária para a eventual implementação da Operação JPPA, a qual permanecerá, de todo modo, condicionada à aprovação pelos cotistas do JPPA, nos termos de seu regulamento, e ao atendimento das condições precedentes aplicáveis;
- (g) Os Cotistas, ao aprovarem o conflito de interesses previsto neste item (x) e as demais matérias constantes da Ordem do Dia, estão cientes de que: **(a)** receberão Novas Cotas JPPA proporcionalmente às suas participações no Fundo e passarão a ser cotistas do JPPA; e **(b)** esta aprovação implica a

concordância dos Cotistas com a sua migração para o JPPA, nas condições descritas nesta Convocação e na Proposta de Aquisição JPPA.

- (xi) Nos termos do artigo 31, inciso II, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e do artigo 31, inciso (ix), do Regulamento, sobre a aprovação do conflito de interesses envolvendo a alienação dos Ativos FTRR pelo Fundo ao FTRR, conforme condições descritas na Proposta de Aquisição FTRR, considerando que o Fundo e o FTRR são geridos pela FAR, observado que:
- (i) A Proposta de Aquisição FTRR, sujeita a determinadas condições precedentes, tem por objeto a venda dos Ativos FTRR pelo valor estimado de R\$ 164.600.669,80 (cento e sessenta e quatro milhões, seiscentos mil, seiscentos e sessenta e nove reais e oitenta centavos), em 22 de maio de 2026 (“Preço de Aquisição FTRR” e “Operação FTRR”, respectivamente);
 - (ii) O Preço de Aquisição FTRR ora indicado foi calculado com base nos critérios de precificação de ativos adotados pelo atual custodiante do Fundo e poderá ser alterado caso sejam adotados critérios distintos pelo Novo Custodiante para fins de cálculo e precificação da carteira do Fundo, caso aprovada a sua substituição, hipótese em que o valor dos Ativos FTRR poderá ser ajustado, conforme aplicável;
 - (iii) Desde que sejam atendidas as condições precedentes descritas na Proposta de Aquisição FTRR, observados os documentos definitivos da Operação FTRR, o Preço de Aquisição FTRR será pago por meio da compensação, pelo Fundo, dos créditos por ele titulados em decorrência da Operação FTRR, na integralização de cotas da 1ª emissão do FTRR (“Cotas FTRR”), que serão objeto de oferta pública (“Oferta FTRR”), de modo que, em razão de tal integralização, o Fundo passará a ser titular de cotas de emissão do FTRR (“Compensação de Crédito FTRR”). Para fins da Compensação de Crédito FTRR, será considerado o preço de emissão das Cotas FTRR, incluídos quaisquer custos de emissão e distribuição das Cotas FTRR;
 - (iv) O preço de subscrição das Cotas FTRR será fixado por ato do administrador do FTRR que aprovar a Oferta FTRR. As características da emissão e da Oferta FTRR serão oportunamente definidas e divulgadas ao mercado;
 - (v) A íntegra da Proposta de Aquisição FTRR, com os seus demais termos e condições e detalhamento da forma de pagamento e das condições precedentes a serem observadas, encontra-se anexa como Anexo II da Proposta do Administrador que acompanha a presente Convocação;

- (vi) A aprovação do conflito de interesses ora submetida constitui condição necessária para a eventual implementação da Operação FTRR, a qual permanecerá, de todo modo, condicionada ao atendimento das condições precedentes aplicáveis;
- (vii) A Operação FTRR não será submetida à aprovação em assembleia geral de cotistas do FTRR, uma vez que o FTRR é um fundo pré-operacional, sem cotistas, e a aprovação do conflito de interesses pelo FTRR será realizada exclusivamente pelo seu gestor, nos termos do regulamento do FTRR e da regulamentação aplicável;
- (viii) Os Cotistas, ao aprovarem o conflito de interesses previsto neste item (xi) e as demais matérias constantes da Ordem do Dia, estão cientes de que: **(a)** receberão Cotas FTRR proporcionalmente às suas participações no Fundo e passarão a ser cotistas do FTRR, cujo conflito de interesses terá sido aprovado exclusivamente pelo gestor do FTRR, sem deliberação em assembleia de cotistas do FTRR; **(b)** o FTRR encontra-se em fase pré-operacional, não possuindo cotistas, na data desta Convocação, mas que poderá ter outros cotistas em sua base, após a conclusão da Operação FTRR; e **(c)** esta aprovação implica a concordância dos Cotistas com a sua migração para o FTRR, nas condições descritas nesta Convocação e na Proposta de Aquisição FTRR.
- (xii) Na hipótese de apenas a Operação JPPA não ser aprovada em assembleia geral de cotistas do JPPA: **(a)** a alteração da gestão do Fundo, de modo que o Fundo, com a respectiva parcela remanescente de seu patrimônio, passe a ser gerido apenas pela JPP, após a conclusão da Operação FTRR, independentemente de qualquer deliberação adicional por parte dos Cotistas; e **(b)** a implementação do previsto no item (a) no Regulamento Reformado, de forma que: (1) sejam excluídas quaisquer menções à FAR; e (2) onde se lê “Gestores”, leia-se “Gestor”; cujo início da vigência desta condição será devidamente comunicado aos Cotistas;
- (xiii) A autorização para que todos os atos decorrentes das matérias deliberadas sejam implementados por meio de ato particular do Administrador Atual, do Novo Administrador e/ou dos Gestores, conforme o caso, sem a necessidade de qualquer assembleia adicional, inclusive: **(a)** ajustes nos documentos referentes a esta AGE, no Regulamento ou nos documentos da operação; **(b)** atos necessários à formalização da saída da FAR e à continuidade do Fundo sob gestão exclusiva da JPP, no cenário de não aprovação da Operação JPPA; e/ou **(c)** ajustes operacionais

decorrentes da manutenção do Fundo em funcionamento após a implementação da Operação FTRR;

(xiv) A dissolução, com consequente liquidação do Fundo, na forma dos artigos 52 e seguintes do Regulamento, observado que:

(a) A eficácia da dissolução e consequente liquidação do Fundo ficará condicionada, de forma cumulativa, à implementação das seguintes condições, fixadas em benefício do Fundo e por ele verificadas ou renunciadas, na forma que melhor lhe aprouver: **(1)** integralização das Novas Cotas JPPA e das Cotas FTRR por meio da Compensação de Crédito JPPA e da Compensação de Crédito FTRR, respectivamente; e, consequentemente, **(2)** transferência dos Ativos JPPA e dos Ativos FTRR em favor do JPPA e do FTRR, respectivamente. Os procedimentos para dissolução, com consequente liquidação do Fundo, estão detalhados no Capítulo III, abaixo; **(3)** aprovação da Operação JPPA pelos cotistas do JPPA, nos termos de seu regulamento; e **(4)** implementação das respectivas condições precedentes estipuladas em ambas as Propostas de Aquisição; e

(b) Na hipótese de apenas a Operação JPPA não ser aprovada pelos cotistas do JPPA, nos termos de seu regulamento, o Fundo não será dissolvido nem liquidado, caso em que: **(1)** a Proposta de Aquisição JPPA e quaisquer atos dela decorrentes em relação ao Fundo serão considerados automaticamente sem efeito; **(2)** a Operação FTRR será implementada; **(3)** a FAR deixará de exercer a cogestão do Fundo, que passará a ser gerido exclusivamente pela JPP; e **(4)** o Fundo seguirá em funcionamento e com o patrimônio composto pelos seus ativos remanescentes, incluindo as Cotas FTRR que venham a ser integralizadas pelo Fundo no âmbito da Operação FTRR.

III. DEMAIS PROCEDIMENTOS E ESCLARECIMENTOS

1. Procedimentos para a transferência da administração fiduciária do Fundo

1.1. Caso aprovadas as matérias do item II.1.1 acima, os procedimentos de transferência da administração fiduciária do Fundo serão oportunamente divulgados aos Cotistas.

1.2. Sem prejuízo, caso aprovadas as matérias do item II.1.1 acima, ficam estabelecidas as seguintes responsabilidades atribuídas ao Administrador Atual e ao Novo Administrador:

- (i)** O Administrador Atual permanecerá responsável por todos os atos por ele praticados na administração do Fundo até o dia imediatamente anterior à Data de Transferência, inclusive, permanecendo responsável perante os Cotistas e órgãos fiscalizadores e reguladores, por todos os atos praticados até essa data;
- (ii)** O Administrador Atual responsabiliza-se por efetuar a devida comunicação da sua substituição à CVM, cabendo ao Novo Administrador confirmar junto à CVM a sua condição de Novo Administrador do Fundo;
- (iii)** O Novo Administrador responsabiliza-se por efetuar a devida comunicação da substituição ora deliberada à Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais bem como pela alteração do administrador perante a Receita Federal do Brasil;
- (iv)** Ficam aprovados todos os atos de administração do Fundo praticados pelo Administrador Atual até o dia imediatamente anterior à Data de Transferência, inclusive, bem como as contas e as demonstrações financeiras do Fundo até a data da sua transferência para o Novo Administrador.

2. Procedimentos para a dissolução do Fundo, com sua liquidação, observado o item II.1.1 (xiv)(a) acima

2.1. Caso **(i)** as matérias previstas nos itens II.1.1 acima sejam aprovadas, **(ii)** a Operação JPPA seja aprovada pelos cotistas do JPPA, nos termos de seu regulamento; **(iii)** haja o aperfeiçoamento da Compensação de Crédito FTRR e da Compensação de Crédito JPPA, e, conseqüentemente, **(iv)** a conclusão da Operação FTRR e da Operação JPPA; os procedimentos de dissolução e liquidação do Fundo envolverão os seguintes atos, sem limitação e observados outros procedimentos que sejam divulgados pelo Novo Administrador por meio de fatos relevantes:

- (i)** Apurar e realizar o pagamento de todas as despesas e encargos que sejam devidos pelo Fundo até a data da efetiva liquidação, conforme previstos no artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e no Regulamento, ficando autorizado o Novo Administrador a reter dos recursos financeiros do Fundo os valores necessários aos pagamentos aos Cotistas de tais despesas e encargos, sendo que os recursos remanescentes serão transferidos aos Cotistas findas todas as obrigações do Fundo;

- (ii) Os Cotistas participarão dos rateios e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo;
- (iii) Quando do resgate das cotas de emissão do Fundo ("Cotas"), ocorrerá a entrega de cotas de emissão do FTRR e do JPPA, aos Cotistas, de acordo com suas participações, os quais sub-rogar-se-ão, na qualidade de titulares das cotas do FTRR e do JPPA, nos direitos e obrigações relacionados com o respectivo fundo. Diante do resgate de Cotas, deverá ser realizado o recolhimento do imposto de renda na fonte a ser apurado pelo Novo Administrador nos termos da legislação aplicável. Para que o Novo Administrador possa reportar corretamente à Receita Federal a tributação devida e realizar o respectivo recolhimento, será solicitado aos Cotistas que informem o preço/custo médio de aquisição de suas respectivas Cotas, de acordo com comunicados que serão oportunamente publicados. Caso o Novo Administrador não receba tais informações, o Novo Administrador considerará o custo médio de aquisição como sendo o menor valor histórico pelo qual as Cotas foram negociadas em mercado de bolsa, desde o início das atividades do Fundo ("Custo Histórico Mínimo"), de modo que a alíquota de 20% (vinte por cento) será aplicada sobre a diferença entre o valor resgatado e o Custo Histórico Mínimo, nos termos da legislação aplicável;
- (iv) A dissolução do Fundo, com sua liquidação, será feita, necessária e obrigatoriamente, pelo Novo Administrador;
- (v) O auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações contábeis do Fundo a análise quanto aos valores dos resgates terem 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;
- (vi) Os valores provisionados em relação aos processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação, até que ocorra o trânsito em julgado dos processos judiciais, o encerramento dos processos administrativos ou, ainda, a emissão do termo de encerramento dos processos arbitrais, conforme o caso;

- (vii) O Novo Administrador e os Gestores, em hipótese alguma, serão responsáveis por qualquer depreciação dos ativos de titularidade do Fundo ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou má-fé de tais prestadores de serviço; e
- (viii) O Novo Administrador deverá tomar todas as providências cabíveis para o encerramento do Fundo perante todas as autoridades competentes, incluindo a baixa da inscrição do Fundo no CNPJ junto à Receita Federal do Brasil e o cancelamento de registro do Fundo junto à CVM.

2.2. Demais termos e custos de liquidação serão divulgados posteriormente, caso aprovadas as matérias indicadas nos itens II.1.1 acima.

2.3. Na hipótese de a Operação JPPA não ser aprovada pelos cotistas do JPPA, nos termos de seu regulamento, o presente item III.2 não se aplicará e não será implementada a dissolução e liquidação do Fundo.

3. Procedimentos para a alteração da gestão do Fundo, caso a Operação JPPA não seja aprovada pelos cotistas do JPPA

3.1. Caso apenas a Operação JPPA não seja aprovada pelos cotistas do JPPA, nos termos de seu regulamento, após a conclusão da Operação FTRR, o Fundo passará a ser gerido apenas pela JPP.

4. Unicidade da pauta e condição de eficácia

4.1. As matérias previstas acima compõem um pacote indissociável de deliberações. Não obstante a eventual aprovação do teor integral da pauta, a implementação prática e os efeitos jurídicos das matérias deliberadas nesta AGE (exceto as matérias previstas nos incisos (i), (iii) e (v) do item II.1.1 acima) ficam condicionados e suspensos até a efetiva conclusão da transferência das referidas prestações de serviços do Fundo para o Novo Administrador, Novo Custodiante e Novo Escriturador, que ocorrerá mediante a devida averbação dos atos que formalizam a deliberação das respectivas substituições perante a CVM.

5. Quórum para aprovação das matérias

5.1. As matérias indicadas nos itens acima dependem da aprovação da maioria de votos dos Cotistas presentes à AGE e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas.

6. Instruções para preenchimento da Cédula de Voto e envio da manifestação de voto por escrito

6.1. O Cotista que tiver interesse em exercer o seu direito de voto na AGE deverá seguir as seguintes instruções:

- (i)** Preencher todos os campos da Cédula de Voto que consta do Documento 4 anexo a este Edital, com os respectivos votos. Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha.
- (ii)** Imprimir o voto, assinar e digitalizar, sendo também permitida a assinatura digital, por meio de certificado digital.
- (iii)** A Cédula de Voto preenchida e assinada deverá ser enviada ao Administrador Atual até 28 de julho de 2026, para os seguintes endereços:

Via Eletrônica: **admregulatorio@finaxis.com.br**

Via Física: FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., no endereço Avenida Paulista, nº 1.842, Torre Norte, Térreo, Loja 8, Bela Vista, São Paulo – SP, CEP 01310-923

6.2. A apuração dos votos do procedimento de consulta formal para deliberação dos Cotistas será realizada em 3 de agosto de 2026.

6.3. Caso ocorra a manifestação dos votos representativos de 100% (cem por cento) das Cotas, a consulta formal poderá ser encerrada antes do prazo fixado, com a consequente apuração dos votos antes do prazo previsto.

6.4. O Administrador Atual se coloca no direito de invalidar o voto caso os documentos suporte solicitados não sejam encaminhados ou não confirmem que o Cotista, ou seu representante, conforme o caso, possui poder de voto, ocasião em que o Cotista será informado.

7. Instruções para envio da manifestação de voto por meio da B3

7.1. Os Cotistas poderão manifestar seu voto diretamente por meio do sistema eletrônico de voto à distância disponibilizado pela B3, pelo portal Área do Investidor, na seção “Serviços”, “Assembleias em Aberto”.

7.2. Os e-mails serão encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizadas pela B3, sendo que se considera que estes

endereços eletrônicos de origem estão atualizados. Reforçamos a importância de os Cotistas manterem atualizados seus contatos em seu(s) agente(s) de custódia/corretora(s).

7.3. Caso algum cotista vote por mais de uma forma, será considerado o último voto recebido.

7.4. Por fim, ressaltamos que todos os documentos relativos ao Fundo e a esta consulta formal encontram-se disponíveis no website do Administrador Atual <https://corretora.finaxis.com.br/fundos-de-investimento/fundos-administrados/> e no Fundos.Net, de modo a permitir e assegurar que todos os Cotistas estejam aptos ao exercício informado do direito de voto, conforme regulamentação vigente.

Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários, nos seguintes meios:

E-mail: admregulatorio@finaxis.com.br

Telefone: (11) 3526-9001.

São Paulo, 17 de junho de 2026.

FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



Assembleia Geral Extraordinária OUJP11

Material de apoio

Junho/26

VOTE AQUI

Área do Investidor B3

Assembleia Geral Extraordinária **OUJP11**

Uma nova **etapa** para o OUJP11: mais eficiência, flexibilidade e potencial de crescimento



1 Origem do OUJP11

Criado para oferecer acesso a CRIs com foco em renda e gestão responsável do risco. Ao longo dos anos, construiu uma base sólida no mercado imobiliário.



2 O mercado evoluiu

Novas estruturas modernas ampliaram flexibilidade de investimento e eficiência operacional. Tornou-se evidente a oportunidade de evoluir também a estrutura do Fundo.



3 Identificação da oportunidade

Após análise e planejamento, a gestão identificou que a reorganização permitiria capturar sinergias subaproveitadas e alinhar estratégia aos interesses dos cotistas.



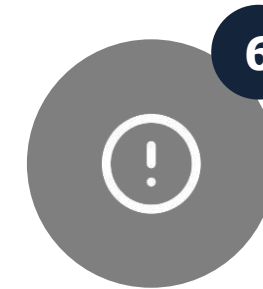
4 A proposta de nova etapa

50% dos ativos → FTRR11 (gestão FAR / Fator) e 50% → JPPA11 (gestão JPP Capital). O JPPA11 também está em processo de aquisição de 100% dos ativos do RBHG11.



5 Se aprovado pelos cotistas

Com aprovação da venda dos ativos, o OUJP11 será dissolvido e liquidado. Os cotistas receberão cotas de FTRR11 e JPPA11 proporcionalmente à sua participação.



6 Se o JPPA11 não aprovar

O OUJP11 não será dissolvido. Apenas a aquisição pelo FTRR11 será implementada, a FAR deixará a cogestão, e o Fundo seguirá sob gestão exclusiva da JPP.

Assembleia Geral Extraordinária **OUJP11**

Uma nova **etapa** para o OUJP11: mais eficiência, flexibilidade e potencial de crescimento



7 Mais do que uma mudança estrutural

A operação representa a evolução natural do OUJP11: fundo mais moderno, eficiente e bem posicionado para gerar valor de forma consistente. Taxa de performance existente no OUJP11 será eliminada no FTRR11, ampliando a flexibilidade para investir e distribuir resultados.



8 Convocação e prazo para votação

A convocação da assembleia foi publicada em 17 de junho de 2026, com prazo para envio do voto em pauta única até 28 de julho de 2026. Acesse o arquivo da assembleia na íntegra, com todas as pautas em deliberação, pelo link disponibilizado.

O resultado esperado

Um Fundo posicionado para gerar valor de forma consistente com maior diversificação, liquidez ampliada e estrutura alinhada aos melhores padrões do mercado imobiliário.

Sem limitação de Caixa

Maior diversificação

Liquidez ampliada

Assembleia Geral Extraordinária **OUJP11**

Contexto



Esta consulta formal visa consultar os investidores sobre a possível aquisição de 50% dos ativos do **OUJP11** pelo **FTRR11**, considerando a participação detida pela FAR no **OUJP11**, e a outra metade do patrimônio do **OUJP11** sob gestão da JPP no **JPPA11**. As propostas visam a consolidação dos ativos do **OUJP11** em dois veículos distintos (FTRR11 e JPPA11). Do lado da FAR, os ativos serão vendidos ao **FTRR11**, constituído para a operação envolvendo o OUJP.



Esta consulta formal visa consultar os investidores sobre a possível aquisição de 50% dos ativos do **OUJP11** pelo **JPPA11**, considerando a participação detida pela JPP Capital na gestão do **OUJP11**. Estas propostas visam a consolidação dos ativos em dois veículos distintos (FTRR11 e JPPA11). Pelo lado da JPP Capital espera-se que o **JPPA11** se torne o principal veículo listado de CRI da Rio Bravo e da JPP Capital, permitindo que os investidores tenham acesso a um fundo mais líquido, diversificado e mais robusto, no que tange a capacidade de originações e aquisições de novos CRI. Nesse contexto, o **JPPA11** também enviou proposta para aquisição de 100% dos ativos do Fundo **RBHG11**. Caso sejam aprovadas as aquisições pelo JPPA11, este fundo poderá atingir uma liquidez mensal estimada em R\$ 19,2 milhões, um patrimônio líquido de R\$ 442,4 milhões e um portfólio composto por 76 ativos.

Assembleia Geral Extraordinária **OUJP11**

Contexto vigente

OUJP11

O **OUJP11** é um Fundo que possui uma estrutura de co-gestão, feita por duas gestoras, a **FAR** e a

JPP Capital.

1

Proposta de venda

OUJP11

Venda de 50% dos ativos

Cotas

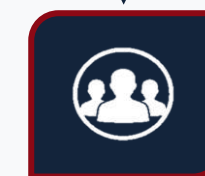
JPPA11

Venda de 50% dos ativos

Cotas

FTRR11

2



Os cotistas do **OUJP11** recebem cotas do **JPPA11**



Os cotistas do **OUJP11** recebem cotas do **FTRR11**

3

Venda dos ativos do Fundo

LIQUIDAÇÃO DO OUJP11

A operação de venda dos ativos do OUJP11 ao JPPA11 e ao FTRR11 visa a reorganização dos Fundos, em busca de eficiência, ampliação da diversificação e liquidez das estratégias na B3.

Resumo Geral da AGE – **OUJP11**

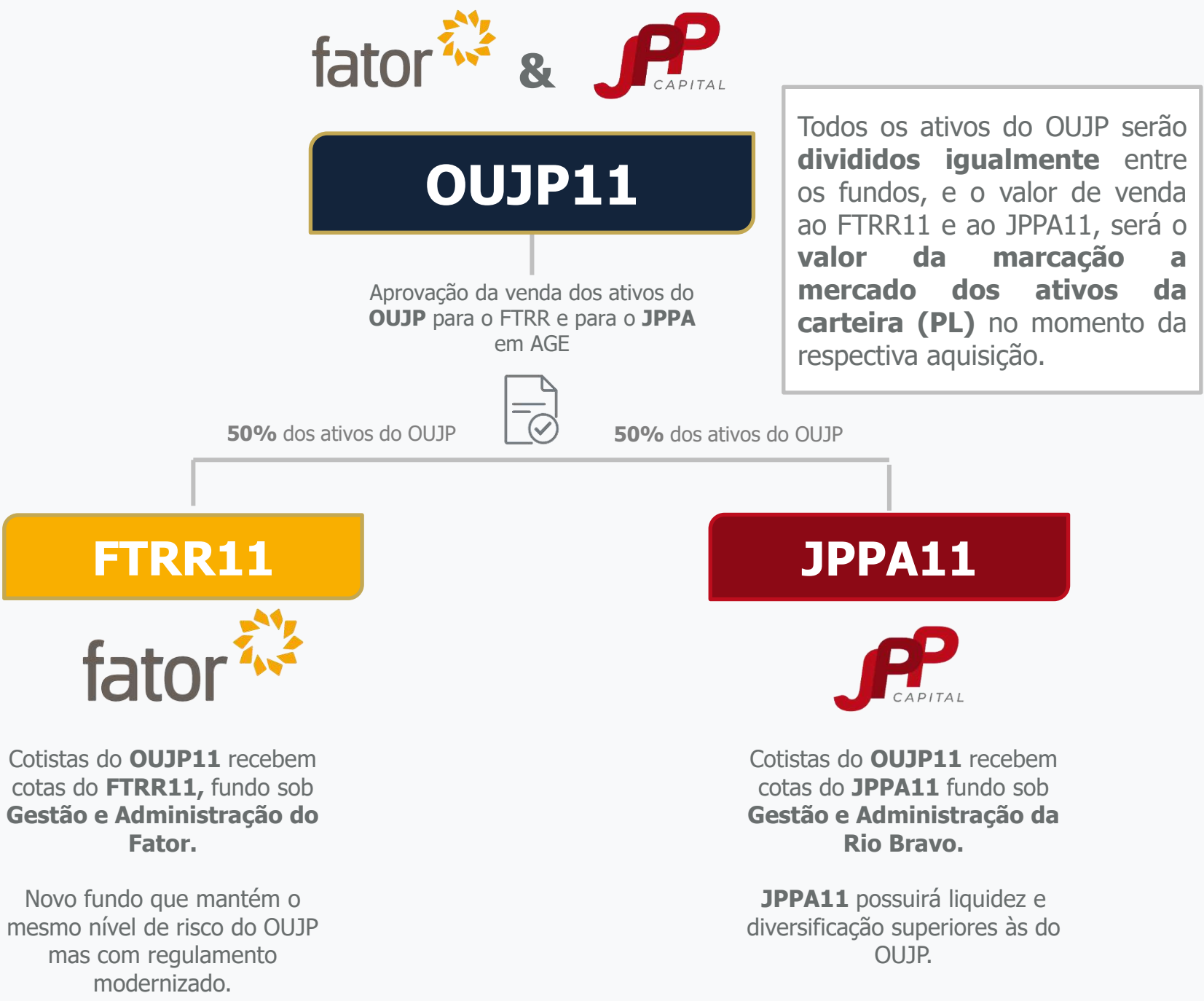
O **OUJP11** é um Fundo composto majoritariamente por CRIs, que possui uma estrutura de co-gestão, feita por duas gestoras, a **Fator** e a **JPP Capital**. Com a aprovação da AGE os ativos do fundo serão comprados pelo **FTRR11** e **JPPA11**, conforme a seguir:

Convocação de AGE para deliberar a venda dos ativos do **OUJP11** para o **FTRR11** e para o **JPPA11**, sendo 50% para cada um dos fundos. Em paralelo haverá a convocação da AGE do **JPPA11** para deliberar a compra de 50% dos ativos do **OUJP11**.

Em caso de aprovação das pautas pelo **OUJP11**, haverá a venda de 50% ativos do **OUJP11** para o **FTRR11** (Como se trata de sua oferta primária, não será necessária a aprovação em AGE pela compra dos ativos do **OUJP11**), e em caso de aprovação na AGE do **JPPA11**, haverá a compra dos 50% dos ativos restantes do **OUJP11** pelo **JPPA11**. Em caso de não aprovação pelo **JPPA11** o **OUJP11** permanecerá ativo e com 50% dos ativos anteriores a operação, com a administração e gestão realizadas exclusivamente pela Rio Bravo.

Dada a aprovação da AGE do **OUJP11** para venda dos ativos, os antigos cotistas do **OUJP11** passarão a deter cotas do **FTRR11** e do **JPPA11**.

Quadro Resumo



Assembleia Geral Extraordinária **OUJP11**

Participe da votação, o **seu voto é muito importante**

Como vai funcionar a consolidação

Relações de trocas a nível patrimonial **FTRR11**

	OUJP11 (50%)	OFERTA FTRR11	FTRR11 CONSOLIDADO	RELAÇÃO COM O REGULAMENTO DO OUJP
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	R\$ 163 mi	R\$ 227 mi	R\$ 390 mi	• Fundo de Recebíveis Imobiliários;
COTA PATRIMONIAL ¹	R\$ 101,17	R\$ 10,00	R\$ 10,00	• Política de Investimentos atualizada;
COTA A MERCADO	R\$ 86,94	-	-	• Limitação na compra de FIIs;
LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA ²	R\$ 442 mil	-	Aprox. R\$ 200 mil	• Sem taxa de Performance;
DIVIDEND YIELD ON COST	1,4% a.m.	-	1,3% a.m.	• Retirada da obrigatoriedade de manutenção de 3% do PL em caixa;
QUANTIDADE DE COTISTAS	26.447	-	26.269	

¹Estimativa da Gestora. Premissas passíveis de variação, e consideram o cenário em que todas as condições precedentes são verificadas, como a aquisição de 50% dos ativos do OUJP11 e a captação da totalidade dos recursos na oferta do FTRR.
²Estimativa da Gestora de acordo com a liquidez atual; Data Base- 04/2026

FTRR11

O **FTRR11** nasce a partir da aquisição de 50% dos ativos do OUJP11, mantendo a mesma estratégia de investimento baseada em CRIs e preservando o perfil de risco e qualidade da carteira já conhecido pelos cotistas do OUJP11.

A proposta do novo fundo é trazer uma estrutura mais eficiente e flexível para a gestão, com melhorias importantes no seu regulamento em relação ao que é previsto, atualmente, no regulamento do OUJP11. Entre elas, destacam-se a ausência da taxa de performance e de obrigatoriedade de manutenção mínima de caixa, permitindo uma alocação mais eficiente dos recursos, majoritariamente em ativos de crédito imobiliário.

O FTRR11 terá uma carteira diversificada, composta por CRIs High Yield e equilíbrio entre indexadores atrelados ao IPCA e ao CDI, buscando geração consistente de renda e diversificação.

Além disso, o regulamento do **FTRR11** amplia a flexibilidade da gestão na aquisição de ativos, eliminando restrições que limitavam a atuação da equipe gestora e permitindo maior agilidade na originação, análise e alocação das oportunidades.

A gestão será realizada exclusivamente pela **FAR**, com administração do **Banco Fator**, apoiada por uma estrutura consolidada no mercado imobiliário e de crédito privado. O processo de investimento contempla originação própria, análise de crédito e garantias, comitês internos de aprovação e monitoramento contínuo dos ativos investidos.

Considerando a conclusão integral da operação de aquisição dos ativos do OUJP11 e a captação total da oferta, o **FTRR11** terá patrimônio estimado de aproximadamente **R\$ 390 milhões**, em caso de captação da totalidade da sua oferta primária em aberto, mais de **26 mil cotistas** e uma carteira pulverizada em dezenas de ativos imobiliários, reforçando sua escala, diversificação e capacidade de gestão ativa.

Assembleia Geral Extraordinária **OUJP11**

Participe da votação, o seu voto é muito importante

Como vai funcionar a consolidação

Relações de trocas a nível patrimonial **JPPA11**

	JPPA11 - PROPOSTA DE AQUISIÇÃO			JPPA11 (Atualmente)		JPPA11 CONSOLIDADO
	OUJP11 (50%)	RBHG11 (100%) ³				
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	R\$ 163 mi	R\$ 189 mi		R\$ 90 mi		R\$ 442,4 mi
COTA PATRIMONIAL ¹	R\$ 101,17	R\$ 87,15		R\$ 101,30		R\$ 101,35
COTA A MERCADO	R\$ 86,94	R\$ 66,21	+	R\$ 85,25	=	-
LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA ²	R\$ 442 mil	R\$ 364 mil		R\$ 111 mil		R\$ 916 mi
DIVIDEND YIELD ON COST	1,4% a.m.	1,2% a.m.		1,4% a.m.		1,3% a.m.
QUANTIDADE DE COTISTAS	26.447	7.516		6.017		37.740

Informações com fechamento em 22/05/2026; ¹Estimativa da Gestora. Premissas passíveis de variação. ²Estimativa da Gestora de acordo com a liquidez atual de ambos os ativos, baseada nos últimos 30 dias de negociação; ³Para mais detalhes sobre a proposta de aquisição dos ativos do RBHG11 enviada pelo JPPA11, [clique aqui](#).

Assembleia Geral Extraordinária **OUJP11**

Participe da votação, o **seu voto é muito importante**

Como vai funcionar a consolidação

Exemplo de Conversão

O **Fator de Proporção de Cotas de OUJP para JPPA11 e FTRR11** será divulgado por meio de **Fato Relevante** após a conclusão da **Assembleia Geral de Cotistas**.

PRÉ - OPERAÇÃO

Cotista possui 100 cotas de OUJP11

Aprovação da venda dos ativos do **OUJP11** para o **FTRR11** e para o **JPPA11** em AGE



Conclusão da venda dos ativos do **OUJP11** para o **FTRR11** e para o **JPPA11** em AGE



Coleta de **Preço Médio e Pagamento de IR**



Divulgação dos Fatores de Proporção

Fato Relevante do **Fator de Proporção**, a conversão será realizada pelo **Valor Patrimonial das Cotas**.



PÓS - OPERAÇÃO

Cotista possui X cotas de FTRR11 e Y cotas de JPPA11

Entrega das Cotas de **FTRR11 e JPPA11**



Quantidade a ser recebida de FTRR11:

Quantidade FTRR11 = Fator de Proporção x 100

Quantidade a ser recebida de JPPA11:

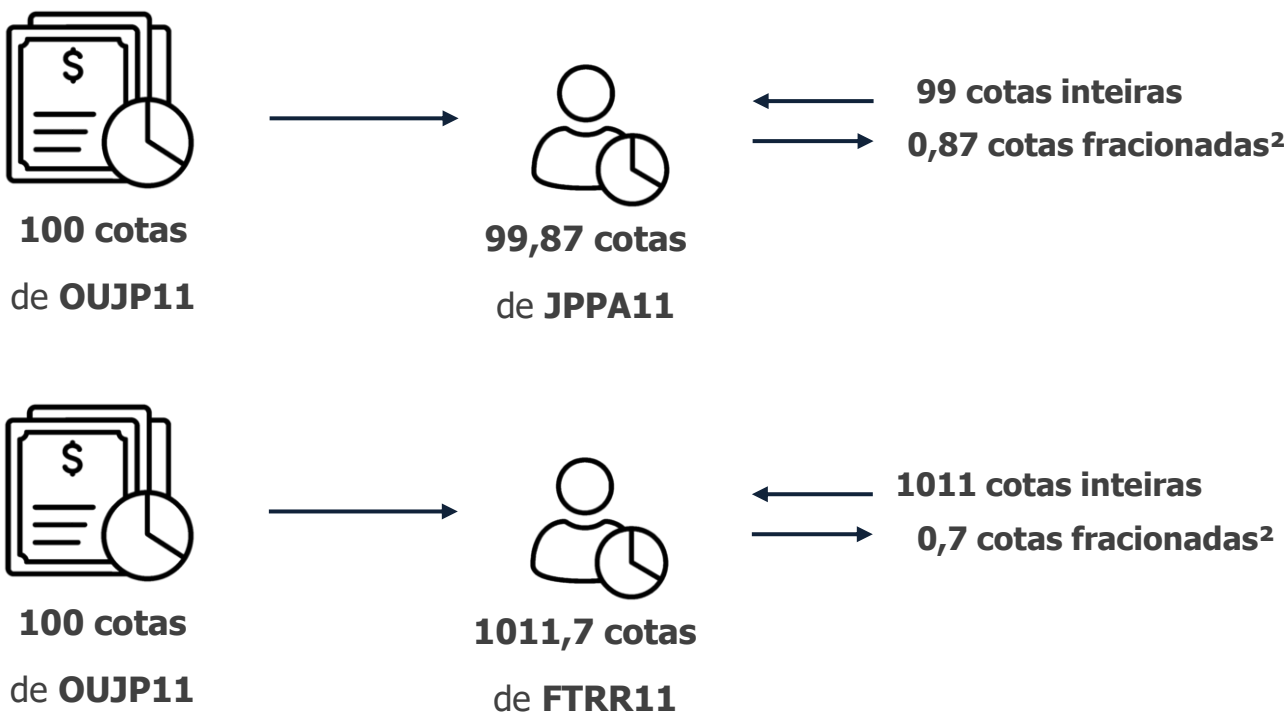
Quantidade JPPA = Fator de Proporção x 100

Valor referente a quantidade de cotas detidas inicialmente de OUJP11, nesse caso, 100 cotas.

Relações de trocas após a compra dos ativos e recebimento de cotas do **JPPA11**¹ - Valores calculados com base no fechamento do dia **22/05/2026**.

OUJP11 – JPPA11			
	Antes	Depois	Variação
Cota Mercado	86,94	85,25	---
Cota Patrimonial	101,17	101,35	---
Cotas	100,00	99,87	---
Rend/Cota	1,00	1,08	---
Renda Nominal	100,00	106,92	6,9%
Posição cotista	8.694,00	8.514,06	-2,1%

Relação de troca hipotética – **OUJP11**³



*Frações serão vendidas automaticamente em leilão, preço a mercado, e creditada diretamente na conta do investidor; ¹Estes valores foram calculados com base no fechamento de 22/05/2026. ²Trata-se de valores hipotéticos utilizados apenas para exemplificação e os valores serão calculados e informados oportunamente pelo administrador; ³Cotas que serão transferidas ao cotista após leilão automático na B3. Fonte: JPP Capital e Fator

Assembleia Geral Extraordinária **OUJP11**

Passo-a-passo do investidor



Consulta Formal

Investidores do **OUJP11** manifestam seu voto para operação envolvendo a venda dos ativos do fundo. Para aprovação será necessário quórum qualificado da maioria de votos dos Cotistas presentes à AGE e que representem 25%, no mínimo, das Cotas do OUJP11 emitidas.

D + 60



Aprovação

Aprovação da consulta formal: Após aprovação da consulta formal para a venda dos ativos do OUJP11, seu patrimônio será dividido entre FTRR11 (Gestão única Fator) e JPPA11 (Gestão única JPP). Em caso de não aprovação da aquisição pelo JPPA11, o OUJP11 seguirá em funcionamento, com 50% de seus ativos, e gestão da JPP e administração da Rio Bravo.

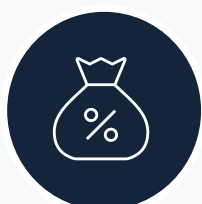
D + 60



Liquidação do fundo

O administrador solicita o envio do preço médio de aquisição das cotas do OUJP11¹.

D + 60



Recolhimento do IR

Após envio do preço médio pelos cotistas, o administrador realizará o recolhimento do IR. Caso o cotista não informe o seu preço médio, será considerado o custo mínimo histórico do Fundo.

D + 60



Alienação dos ativos

O OUJP11 realiza a alienação dos ativos com possibilidade de utilizar créditos em face do JPPA11 e FTRR11, como forma de integralizar cotas nas ofertas de tais fundos.

D + 60



Entrega de cotas do OUJP11

O Administrador realiza o resgate das cotas do Fundo e entrega as cotas do JPPA11 e FTRR11 aos cotistas do OUJP11.

D + 60

Informe seu
custo médio!

¹ As negociações de cotas do OUJP11 no mercado secundário são interrompidas.

Guia da votação



Vote pela plataforma da **Cuore**

- 1** Acesse o seu e-mail de cadastro da B3 e procure a **chave contact@cuoreplatform.com** e encontre o e-mail do Fundo que você é cotista
- 2** Clique no link enviado pela Cuore e acesse a plataforma utilizando os **últimos 4 dígitos do seu CPF**
- 3** Vote nas matérias das AGEs e depois de finalizado **envie o seu voto!**



Vote pela plataforma da **B3**

- 1** Caso seja seu primeiro acesso, clique em "IR PARA O PRIMEIRO ACESSO" e crie seu login. Caso já tenha um login, insira o seu CPF/CNPJ e senha para fazer o login.
- 2** Dentro do Portal, acesse a seção "Serviços" à esquerda da tela. Em seguida selecione "Voto a distância".
- 3** Na parte superior, clique em "Assembleias em Aberto", onde você poderá verificar a AGE atual do fundo **OUJP11**.
- 4** Registre o seu voto nas deliberações da AGE, e clique em "Enviar Voto".

Outras opções de como votar estão disponíveis no "Edital de Convocação".

 @fatorgestaoderecursos

 Fator Gestão de Recursos

 contatoassetfatorore@fator.com

 www.jppcapital.com.br

 Empresasfator

fator 



 @jppcapital

 JPP Capital Gestão de Recursos

 contato@jppcapital.com.br

 www.jppcapital.com.br

**DOCUMENTO 1 ANEXO AO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS A SER REALIZADA VIA PROCEDIMENTO DE
CONSULTA FORMAL**

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

[Documento segue na próxima página]

[Restante da página intencionalmente deixado em branco]

**PROPOSTA DO ADMINISTRADOR REFERENTE À ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
DE COTISTAS DO OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ Nº 26.091.656/0001-50**

Prezado(s) Cotista(s),

FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.842, Torre Norte, térreo, loja 8, Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o nº 03.317.692/0001-94, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de fundos de investimento, por meio do Ato Declaratório nº 6.547, de 18 de outubro de 2001 ("Administrador Atual"), na qualidade de instituição administradora do **OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.091.656/0001-50 ("Fundo"), gerido pela **JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 28, 3º andar, cj. 31, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.516.035/0001-20, devidamente autorizada pela CVM a exercer a gestão de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.763, de 20 de junho de 2011 ("JPP"), e pela **FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 01.861.016/0001-51 ("FAR" e, em conjunto com a JPP, "Gestores"), vem, por meio desta, apresentar sua proposta ("Proposta do Administrador") em relação à consulta formal aos cotistas do Fundo ("Cotistas"), datada de 17 de junho de 2026 ("Consulta Formal").

Trata-se de Consulta Formal realizada nos termos do artigo 76, parágrafo 5º, da parte geral da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), e do artigo 39, parágrafo único, do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que tem por objetivo obter a aprovação dos Cotistas em relação às seguintes matérias:

1.1. Em pauta única:

- (i) A transferência da administração fiduciária do Fundo para a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada para a

prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000 (“Novo Administrador”), a partir da abertura do mercado em data a ser oportunamente indicada no termo de apuração da presente Consulta Formal (“Data de Transferência”);

- (ii) A aprovação da alteração da Taxa de Administração definida no Artigo 21 do Regulamento, a fim de prever taxa de administração global que considere, adicionalmente, a remuneração do prestador de serviços de escrituração e de custódia e controladoria do Fundo, de forma que as novas alíquotas adotadas passarão a ser as seguintes (“Nova Taxa de Administração”):

Faixa do Valor de Referência do Fundo	Alíquotas atuais	Novas alíquotas
R\$ 0,00 a R\$ 50.000.000,00	0,2625%	0,35%
R\$ 50.000.000,01 a R\$ 100.000.000,00	0,225%	0,30%
Acima de R\$ 100.000.000,01	0,15%	0,20%

- (iii) A substituição do **BANCO FINAXIS S.A.**, atual prestador dos serviços de custódia de ativos do Fundo, por prestador de serviços de custódia a ser contratado pelo Novo Administrador (“Novo Custodiante”), a partir da Data de Transferência;
- (iv) Em decorrência do previsto no item (ii) acima, a alteração da forma de remuneração do prestador de serviços de custódia e controladoria do Fundo, que passará a integrar a Taxa de Administração a ser aprovada no âmbito do Regulamento Reformado, deixando de ser cobrada como rubrica autônoma;
- (v) A substituição do **BANCO FINAXIS S.A.**, atual prestador dos serviços de escrituração das cotas do Fundo (“Cotas”), por prestador de serviços de escrituração a ser contratado pelo Novo Administrador (“Novo Escriturador”), a partir da Data de Transferência;
- (vi) A extinção do Comitê de Investimentos do Fundo e, consequentemente, a destituição dos seus atuais membros e a exclusão das menções ao Comitê de Investimentos ao longo do Regulamento;
- (vii) Aprovar a reforma do Regulamento e sua consolidação, na forma do Documento 2 anexo ao edital de convocação da Consulta Formal (“Regulamento Reformado”), para refletir as alterações acima, incluindo a substituição das referências nominais ao custodiante e ao escriturador do Fundo por referências genéricas aos

prestadores de serviços contratados pelo Administrador para o exercício de tais atividades, conforme aplicável, de modo que o Regulamento Reformado não identifique nominalmente o Novo Custodiante e o Novo Escriturador. O Regulamento Reformado passará a vigorar a partir da Data de Transferência;

- (viii) Reconhecer eventuais valores em aberto devidos ao Administrador Atual, os quais correspondem a despesas consideradas como encargos do Fundo incorridas até então;
- (ix) Autorizar (a) a consequente transferência de cadastro dos Cotistas pelo Administrador Atual ao Novo Administrador; e (b) o envio, ao Novo Administrador, de toda e qualquer informação relacionada ao cadastro dos Cotistas;
- (x) Nos termos do artigo 31, inciso II, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e do artigo 31, inciso (ix), do Regulamento, sobre a aprovação do conflito de interesses envolvendo o Fundo e o **JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.982.880/0001-00, gerido pela JPP (“JPPA”), considerando serem ambos geridos pela JPP e o recebimento de propostas apresentadas pela JPP em 19 de setembro de 2025 e em 28 de maio de 2026, cujas cópias constam do Anexo I a esta Proposta do Administrador (“Proposta de Aquisição JPPA”), para (1) aquisição dos ativos indicados no Anexo I à Proposta de Aquisição JPPA, os quais representam 50% (cinquenta por cento) dos ativos do Fundo (“Ativos JPPA”); e (2) união da base de investidores do Fundo com a base de investidores do JPPA, observado que:
 - (a) A Proposta de Aquisição JPPA, sujeita a determinadas condições precedentes, tem por objeto a venda dos Ativos JPPA pelo valor estimado de R\$ 164.600.669,80 (cento e sessenta e quatro milhões, seiscentos mil, seiscentos e sessenta e nove reais e oitenta centavos), em 22 de maio de 2026, conforme indicado na Proposta de Aquisição JPPA (“Preço de Aquisição JPPA” e “Operação JPPA”);
 - (b) O Preço de Aquisição JPPA ora indicado foi calculado com base nos critérios de precificação de ativos adotados pelo atual custodiante do Fundo e poderá ser alterado caso sejam adotados critérios distintos pelo Novo Custodiante para fins de cálculo e precificação da carteira do Fundo, caso aprovada a sua substituição, hipótese em que o valor dos Ativos JPPA poderá ser ajustado, conforme aplicável;

- (c) Desde que: (1) a Operação JPPA seja aprovada pelos cotistas do JPPA, nos termos de seu Regulamento; e (2) sejam atendidas as condições precedentes descritas na Proposta de Aquisição JPPA, observados os documentos definitivos da Operação JPPA; o Preço de Aquisição JPPA será pago por meio da compensação, pelo Fundo, dos créditos por ele titulados em decorrência da Operação JPPA, na integralização de novas cotas de emissão do JPPA, cujo valor considerará o valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo JPPA, em data a ser oportunamente definida (“Novas Cotas JPPA”), que serão objeto de oferta pública (“Oferta JPPA”), de modo que, em razão de tal integralização, o Fundo passará a ser titular de cotas de emissão do JPPA (“Compensação de Crédito JPPA”). Para fins da Compensação de Crédito JPPA, será considerado o preço de emissão das Novas Cotas JPPA, não incluídos quaisquer custos de emissão e distribuição das Novas Cotas JPPA;
- (d) O preço de subscrição das Novas Cotas JPPA será fixado por ato do administrador do JPPA que aprovar a Oferta JPPA e corresponderá ao valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo JPPA. As características da emissão e da Oferta JPPA serão oportunamente definidas e divulgadas ao mercado;
- (e) A íntegra da Proposta de Aquisição JPPA, com os seus demais termos e condições e detalhamento da forma de pagamento e das condições precedentes a serem observadas, encontra-se anexa como Anexo I a esta Proposta do Administrador;
- (f) A aprovação do conflito de interesses ora submetida constitui condição necessária para a eventual implementação da Operação JPPA, a qual permanecerá, de todo modo, condicionada à aprovação pelos cotistas do JPPA, nos termos de seu regulamento, e ao atendimento das condições precedentes aplicáveis;
- (g) Os Cotistas, ao aprovarem o conflito de interesses previsto neste item (x) e as demais matérias constantes da Ordem do Dia, estão cientes de que: **(a)** receberão Novas Cotas JPPA proporcionalmente às suas participações no Fundo e passarão a ser cotistas do JPPA; e **(b)** esta aprovação implica a concordância dos Cotistas com a sua migração para o JPPA, nas condições descritas na convocação da Consulta Formal e na Proposta de Aquisição JPPA.
- (xi) Nos termos do artigo 31, inciso II, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e do artigo 31, inciso (ix), do Regulamento, sobre a aprovação do conflito de interesses envolvendo o Fundo e o **FATOR RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE**

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 66.572.212/0001-51, gerido pela FAR ("FTRR"), considerando serem ambos geridos pela FAR e o recebimento de proposta apresentada pela FAR em 28 de maio de 2026, cuja cópia consta do Anexo II a esta Proposta do Administrador ("Proposta de Aquisição FTRR"), para (1) aquisição dos ativos indicados no Anexo I à Proposta de Aquisição FTRR, os quais representam 50% (cinquenta por cento) dos ativos do Fundo ("Ativos FTRR"); e (2) união da base de investidores do Fundo com a base de investidores do FTRR, observado que:

- (a) A Proposta de Aquisição FTRR, sujeita a determinadas condições precedentes, tem por objeto a venda dos Ativos FTRR pelo valor estimado de R\$ 164.600.669,80 (cento e sessenta e quatro milhões, seiscentos mil, seiscentos e sessenta e nove reais e oitenta centavos), em 22 de maio de 2026 ("Preço de Aquisição FTRR" e "Operação FTRR", respectivamente);
- (b) O Preço de Aquisição FTRR ora indicado foi calculado com base nos critérios de precificação de ativos adotados pelo atual custodiante do Fundo e poderá ser alterado caso sejam adotados critérios distintos pelo Novo Custodiante para fins de cálculo e precificação da carteira do Fundo, caso aprovada a sua substituição, hipótese em que o valor dos Ativos FTRR poderá ser ajustado, conforme aplicável;
- (c) Desde que sejam atendidas as condições precedentes descritas na Proposta de Aquisição FTRR, observados os documentos definitivos da Operação FTRR, o Preço de Aquisição FTRR será pago por meio da compensação, pelo Fundo, dos créditos por ele titulados em decorrência da Operação FTRR, na integralização de cotas da 1ª emissão do FTRR ("Cotas FTRR"), que serão objeto de oferta pública ("Oferta FTRR"), de modo que, em razão de tal integralização, o Fundo passará a ser titular de cotas de emissão do FTRR ("Compensação de Crédito FTRR"). Para fins da Compensação de Crédito FTRR, será considerado o preço de emissão das Cotas FTRR, incluídos quaisquer custos de emissão e distribuição das Cotas FTRR;
- (d) O preço de subscrição das Cotas FTRR será fixado por ato do administrador do FTRR que aprovar a Oferta FTRR. As características da emissão e da Oferta FTRR serão oportunamente definidas e divulgadas ao mercado;
- (e) A íntegra da Proposta de Aquisição FTRR, com os seus demais termos e condições e detalhamento da forma de pagamento e das condições precedentes a serem observadas, encontra-se anexa como Anexo II a esta Proposta do Administrador;

- (f) A aprovação do conflito de interesses ora submetida constitui condição necessária para a eventual implementação da Operação FTRR, a qual permanecerá, de todo modo, condicionada ao atendimento das condições precedentes aplicáveis;
- (g) A Operação FTRR não será submetida à aprovação em assembleia geral de cotistas do FTRR, uma vez que o FTRR é um fundo pré-operacional, sem cotistas, e a aprovação do conflito de interesses pelo FTRR será realizada exclusivamente pelo seu gestor, nos termos do regulamento do FTRR e da regulamentação aplicável;
- (h) Os Cotistas, ao aprovarem o conflito de interesses previsto neste item (xi) e as demais matérias constantes da Ordem do Dia, estão cientes de que: **(a)** receberão Cotas FTRR proporcionalmente às suas participações no Fundo e passarão a ser cotistas do FTRR, cujo conflito de interesses terá sido aprovado exclusivamente pelo gestor do FTRR, sem deliberação em assembleia de cotistas do FTRR; **(b)** o FTRR encontra-se em fase pré-operacional, não possuindo cotistas, na data desta AGE, mas que poderá ter outros cotistas em sua base, após a conclusão da Operação FTRR; e **(c)** esta aprovação implica a concordância dos Cotistas com a sua migração para o FTRR, nas condições descritas na convocação da Consulta Formal e na Proposta de Aquisição FTRR.
- (xii) Na hipótese de apenas a Operação JPPA não ser aprovada em assembleia geral de cotistas do JPPA: **(a)** a alteração da gestão do Fundo, de modo que o Fundo, com a respectiva parcela remanescente de seu patrimônio, passe a ser gerido apenas pela JPP, após a conclusão da Operação FTRR, independentemente de qualquer deliberação adicional por parte dos Cotistas; e **(b)** a implementação do previsto no item (a) no Regulamento Reformado, de forma que: (1) sejam excluídas quaisquer menções à FAR; e (2) onde se lê “Gestores”, leia-se “Gestor”; cujo início da vigência desta condição será devidamente comunicado aos Cotistas.
- (xiii) A autorização para que todos os atos decorrentes das matérias deliberadas sejam implementados por meio de ato particular do Administrador Atual, do Novo Administrador e/ou dos Gestores, conforme o caso, sem a necessidade de qualquer assembleia adicional, inclusive: **(a)** ajustes nos documentos referentes a esta AGE, no Regulamento ou nos documentos da operação; **(b)** atos necessários à formalização da saída da FAR e à continuidade do Fundo sob gestão exclusiva da JPP, no cenário de não aprovação da Operação JPPA; e/ou **(c)** ajustes operacionais decorrentes da manutenção do Fundo em funcionamento após a implementação da Operação FTRR;

(xiv) A dissolução, com consequente liquidação do Fundo, na forma dos artigos 52 e seguintes do Regulamento, observado que:

- (a)** A eficácia da dissolução e consequente liquidação do Fundo ficará condicionada, de forma cumulativa, à implementação das seguintes condições, fixadas em benefício do Fundo e por ele verificadas ou renunciadas, na forma que melhor lhe aprouver: **(1)** integralização das Novas Cotas JPPA e das Cotas FTRR por meio da Compensação de Crédito JPPA e da Compensação de Crédito FTRR, respectivamente; e, consequentemente; **(2)** transferência dos Ativos JPPA e dos Ativos FTRR em favor do JPPA e do FTRR, respectivamente; **(3)** aprovação da Operação JPPA pelos cotistas do JPPA, nos termos de seu regulamento; e **(4)** implementação das respectivas condições precedentes estipuladas em ambas as Propostas de Aquisição; e
- (b)** Na hipótese de apenas a Operação JPPA não ser aprovada pelos cotistas do JPPA, nos termos de seu regulamento, o Fundo não será dissolvido nem liquidado, caso em que: **(1)** a Proposta de Aquisição JPPA e quaisquer atos dela decorrentes em relação ao Fundo serão considerados automaticamente sem efeito; **(2)** a Operação FTRR será implementada; **(3)** a FAR deixará de exercer a cogestão do Fundo, que passará a ser gerido exclusivamente pela JPP; e **(4)** o Fundo seguirá em funcionamento e com o patrimônio composto pelos seus ativos remanescentes, incluindo as Cotas FTRR que venham a ser integralizadas pelo Fundo no âmbito da Operação FTRR.

Proposta do Administrador e Gestores

O Administrador e os Gestores entendem que a deliberação das matérias constantes da Ordem do Dia deve ser abertamente discutida e deliberada no melhor interesse dos Cotistas. Ademais, esclarecem que se abstêm de uma recomendação formal quanto à sua aceitação ou à sua rejeição.

Por fim, dada a importância dos temas colocados em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com os Gestores para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail: todos@jppcapital.com.br e imobiliariogestao@fator.com.br.

Colocam-se à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

FINAXIS - SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte, Térreo, Loja 8
01310-923 São Paulo SP

FINAXIS - PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba PR

Ouvidoria

0800 601 1313
www.finaxis.com.br

São Paulo, 17 de junho de 2026.

FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

e

FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.

Gestores

FINAXIS - SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte, Térreo, Loja 8
01310-923 São Paulo SP

FINAXIS - PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba PR

Ouvidoria

0800 601 1313
www.finaxis.com.br

ANEXO I**PROPOSTA DE AQUISIÇÃO JPPA**

[Documento segue na próxima página]

[Restante da página intencionalmente deixado em branco]

FINAXIS - SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte, Térreo, Loja 8
01310-923 São Paulo SP

FINAXIS - PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba PR

Ouvidoria

0800 601 1313
www.finaxis.com.br

ANEXO II**PROPOSTA DE AQUISIÇÃO FTTR**

[Documento segue na próxima página]

[Restante da página intencionalmente deixado em branco]

FINAXIS - SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte, Térreo, Loja 8
01310-923 São Paulo SP

FINAXIS - PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba PR

Ouvidoria

0800 601 1313
www.finaxis.com.br



São Paulo, 19 de setembro de 2025

JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. (“JPP”)

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 28, 3º andar, cj. 31, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP

FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA. (“FAR” e, em conjunto com a JPP, os “Gestores do Vendedor”)

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP

Com cópia para:

Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Paulista, nº 1.842, Torre Norte, térreo, loja 8, Bela Vista, São Paulo/SP

Ref. Proposta para Aquisição de Ativos

Prezados Senhores,

JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 30.982.880/0001-00 (“JPPA” ou “Comprador”, conforme o caso), administrado pela **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.842, Torre Norte, Térreo, Loja 8, Cerqueira Cesar, inscrita no CNPJ sob o nº 03.317.692/0001-94, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.547, expedido em 18 de outubro de 2001 (“Administrador”), e gerido pela **JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 28, 3º andar, cj. 31, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.516.035/0001-20, devidamente autorizada pela CVM a exercer a gestão de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.763, de 20 de junho de 2011 (“Gestor do Comprador”), vem apresentar a V.Sas., na qualidade de gestores do **OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.091.656/0001-50 (“OUJP” ou “Vendedor”, conforme o caso), proposta de realização de potencial transação para aquisição de determinados ativos integrantes da carteira do OUJP (“Proposta”), conforme principais termos e condições indicados abaixo (“Aquisição”).

CONSIDERANDOS

- (i) Os Gestores do Vendedor disponibilizaram, ao Gestor do Comprador, informações para fins de análise e verificação da totalidade dos ativos que integram a carteira do Vendedor, no âmbito de potencial operação entre o JPPA e o OUJP, com o objetivo de unir os ativos e a base dos investidores de ambos os fundos, conforme fato relevante divulgado em 16 de setembro de 2025;
- (ii) O Gestor do Comprador analisou as informações encaminhadas pelos Gestores do Vendedor e teve a oportunidade de esclarecer dúvidas sobre os ativos que integram a carteira do Vendedor;
- (iii) O Gestor do Comprador identificou, dentre os Ativos (conforme abaixo definido): (a) certificados de recebíveis imobiliários; (b) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (c) letras do tesouro nacional; e
- (iv) O Comprador tem intenção de adquirir os Ativos, nos termos abaixo propostos.

PRINCIPAIS TERMOS DA POTENCIAL TRANSAÇÃO	
Transação	Observados os termos aqui estabelecidos, o Comprador propõe a aquisição de parcela correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos ativos que integram a carteira do Vendedor, conforme identificados no Anexo I à presente Proposta (“Ativos” e “Transação”, respectivamente).
Objeto da Transação	A Transação compreende a aquisição dos Ativos, conforme identificados no Anexo I. Alterações na lista constante do Anexo I poderão ocorrer, conforme estratégias dos Gestores do Vendedor, de acordo com a política de investimento prevista no seu regulamento, caso: (i) os Ativos sejam, conforme o caso, objeto de: (a) negociação no mercado secundário; ou (b) alienação em transações imobiliárias; e/ou (ii) o Vendedor realize a aquisição de novos ativos imobiliários. A inclusão de novos ativos imobiliários adquiridos pelo Vendedor em referido rol de Ativos será obrigatória pelo Vendedor se assim requerido pelo Comprador, a seu exclusivo critério, após análise pelo Comprador, nos mesmos termos atualmente previstos para os Ativos na presente Proposta.

	A relação de Ativos prevista no <u>Anexo I</u> (conforme atualizada nos termos dos parágrafos anteriores) poderá ser alterada pelo Vendedor, a seu exclusivo critério, e pelo Comprador, a qualquer tempo, em até 5 (cinco) dias úteis anteriores à data de implementação da Aquisição. Eventuais alterações solicitadas pelo Comprador estarão sujeitas à aprovação do Vendedor.
Preço de Aquisição e Forma de Pagamento	Observado o atendimento das Condições Precedentes (conforme abaixo definido) aqui estabelecidas, os Ativos serão adquiridos pelo Comprador pelo valor que tais Ativos estarão contabilizados no patrimônio do Vendedor no momento da respectiva aquisição pelo Comprador ("<u>Preço de Aquisição</u>"). Desde que atendidas as Condições Precedentes abaixo descritas, bem como as demais condições a serem estabelecidas nos documentos definitivos da Transação, o Preço de Aquisição será pago por meio da compensação, pelo Vendedor, dos créditos por ele titulados perante o Comprador em decorrência da Aquisição, na integralização de novas cotas de emissão do Comprador, cujo valor considerará o valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo JPPA, em data a ser oportunamente definida ("<u>Novas Cotas</u>"), de modo que, em razão de tal integralização, o Vendedor passe a ser titular de cotas de emissão do Comprador ("<u>Compensação de Crédito</u>"). Para fins da Compensação de Crédito, será considerado o preço de emissão das Novas Cotas, não incluídos quaisquer custos de emissão e distribuição das Novas Cotas. Para os fins do integral pagamento do Preço de Aquisição na forma acima prevista: (1) o Comprador realizará a emissão das Novas Cotas, e (2) o Vendedor subscreverá as Novas Cotas, no âmbito da qual realizará a Compensação de Crédito. O preço de subscrição das Novas Cotas, nos termos aqui estabelecidos, será fixado por ato do Administrador que aprovar a nova emissão e oferta pública, com base no valor patrimonial das cotas do Comprador a ser verificado em data a ser definida no âmbito de referido ato do Administrador, sem prejuízo, ainda, do acréscimo de valores relativos a eventuais despesas vinculadas à Transação, à emissão das Novas Cotas e/ou à oferta pública das Novas Cotas ("<u>Ato do Administrador</u>").

Condições Precedentes	A conclusão da Transação estará condicionada à implementação das condições precedentes abaixo listadas, independentemente de outras que vierem a ser acordadas entre Comprador e Vendedor (“<u>Condições Precedentes</u>”), e sem prejuízo de eventual dispensa do cumprimento de qualquer uma de tais Condições Precedentes pelo Comprador, a seu exclusivo critério, conforme o caso: (i) Obtenção das aprovações societárias necessárias para implementação da Transação, dentre elas a aprovação da Transação em assembleia geral extraordinária (inclusive por meio de consulta formal) de cotistas do Vendedor e as aprovações de comitês internos (incluindo, sem limitação, de crédito e de novos produtos) dos Gestores do Vendedor; (ii) Elaboração e negociação da documentação relacionada à Transação, incluindo, sem limitação, os documentos necessários para efetivar a transferência dos Ativos para o Comprador, conforme aplicável, de forma satisfatória ao Comprador e ao Vendedor; (iii) Implementação de nova emissão de cotas pelo Comprador, bem como de sua distribuição pública, nos termos da regulação da CVM aplicável, de modo a ser implementada a forma de pagamento do Preço de Aquisição prevista nesta Proposta; (iv) Inexistência de qualquer condição, a qualquer tempo antes da implementação da Aquisição, que possa impactar substancialmente, a exclusivo critério do Comprador, a aquisição dos referidos Ativos; (v) Disponibilização e envio, pelo Vendedor ao Comprador, previamente à Aquisição, de todas as informações e todos os documentos necessários para que o Comprador possa avaliar os Ativos e suas características de forma satisfatória; (vi) Conclusão, de forma satisfatória ao Comprador, da análise de todos os documentos e informações dos Ativos, concluindo-se pela viabilidade na aquisição dos referidos Ativos em consonância com as políticas, regulamento e diretrizes internas do Comprador;
------------------------------	---

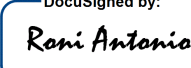
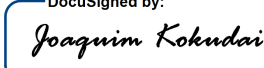
	(vii) Inexistência de quaisquer impedimentos legais, contratuais e/ou regulatórios à realização da Transação; (viii) Aprovação do Ato do Administrador, com a realização de nova emissão de cotas pelo Comprador em montante suficiente para viabilizar o pagamento do Preço de Aquisição, inclusive nos termos da Compensação de Crédito; (ix) Não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais do Vendedor ou dos devedores e/ou cedentes dos Ativos, conforme o caso, que afetem quaisquer dos Ativos; (x) Não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais do Comprador que afetem ou prejudiquem sua capacidade de cumprir as obrigações decorrentes da Transação; e (xi) Aprovação, pelo Comprador, de eventuais alterações no rol e/ou na quantidade de Ativos objeto da Transação na data estabelecida para implementação da Aquisição, caso haja qualquer alteração nos Ativos listados no Anexo I.
Exclusividade	1. Uma vez aceita a presente Proposta, e observado o disposto no item 2, abaixo, o Vendedor, assim como seus administradores, gestores, suas respectivas empresas controladas, coligadas, administradores e sócios, fica obrigado a não conduzir tratativas com quaisquer terceiros ou concluir quaisquer contratos, acordos ou negócios que tenham por objeto negócio similar ou igual ao que é objeto da Proposta ou que, de qualquer maneira, possam restringir ou limitar a plena implementação e efetivação da Transação e/ou de qualquer das etapas da Transação (“<u>Exclusividade</u>”). 2. Ficam estabelecidas as seguintes regras com relação à Exclusividade: (i) eventual negociação dos Ativos, no curso normal das atividades do Vendedor, não representará violação à presente previsão de Exclusividade, observado o disposto no item “Objeto da Transação” acima em relação a alterações ao <u>Anexo I</u>; (ii) o Vendedor assumirá o dever de Exclusividade perante o Comprador para todos os fins e efeitos legais, o qual permanecerá válido pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos a contar da data de aceitação desta Proposta (“<u>Prazo de Exclusividade</u>”),

	prorrogáveis de comum acordo entre Comprador e Vendedor; e (iii) a Exclusividade não impede a aquisição, por fundo gerido pelo outro co-gestor do Vendedor, ou por gestoras sob controle comum, de forma concomitante com a Transação, dos demais ativos integrantes do patrimônio do Vendedor.
Implementação e Divulgação	Os termos e condições da presente Proposta somente podem ser implementados em sua íntegra e mediante a prévia e expressa anuência por escrito por parte do Comprador. Adicionalmente, o presente instrumento somente pode ser utilizado para a finalidade de estruturação potencial da Transação, não devendo, sob qualquer hipótese, ser utilizado ou divulgado para outros fins. Fica autorizada a divulgação deste instrumento para fins de: (i) convocação e realização de assembleia geral do Vendedor que deverá deliberar sobre a implementação da Transação, inclusive considerando eventuais conflitos de interesses existentes; e/ou (ii) cumprimento com exigências em virtude de lei, regulamentação, requisição fundamentada de autoridade pública competente ou qualquer outra ordem judicial, arbitral ou governamental aplicável à divulgação aqui prevista.
Notificações	Todas as notificações, solicitações e comunicações referentes a esta Proposta devem ser feitas por escrito nos seguintes endereços: Para o JPPA, o Administrador e/ou o Gestor do Comprador: Avenida Juscelino Kubitschek, nº 28, 3º andar, cj. 31, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP E-mail: ri@jppcapital.com.br joaquim.kokudai@jppcapital.com.br c/c alcides.lopes@jppcapital.com.br Para o Vendedor e/ou os Gestores do Vendedor: <u>FAR – Fator Administração de Recursos Ltda.</u> Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º Andar, São Paulo/SP E-mail: administracaoofiduciaria@fator.com.br <u>JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.</u> Avenida Juscelino Kubitschek, 28, 3º andar, cj. 31, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP E-mail: ri@jppcapital.com.br

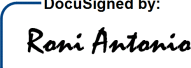
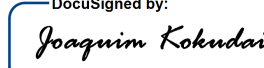
	joaquim.kokudai@jppcapital.com.br alcides.lopes@jppcapital.com.br	c/c
Efeito Vinculante	Esta Proposta não constitui obrigação de qualquer natureza do Comprador para consumir a Transação, não possuindo efeito vinculante nesse sentido.	
Validade	Esta Proposta será válida pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos contados de seu recebimento por parte do Vendedor, podendo este prazo ser prorrogado: (i) de comum acordo entre as Partes; ou (ii) até que a Transação seja concluída, desde que cumpridas as Condições Precedentes aqui previstas (ou dispensadas por parte do Comprador, a seu exclusivo critério).	

Diante do exposto, requeremos que a presente Proposta seja avaliada pelos Gestores do Vendedor e, conforme o caso, submetida à avaliação dos cotistas do Vendedor. Adicionalmente, solicita-se que a manifestação, por parte do Vendedor, acerca dos termos desta Proposta seja enviada ao Gestor do Comprador considerando o prazo de validade acima indicado.

Assim, sendo estes os termos da Proposta, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

DocuSigned by:  2323FD3A270341D...	DocuSigned by:  DFB5EBF51997477...
---	--

**JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**
representado por seu gestor, a **JPP Capital Gestão De Recursos Ltda.**

DocuSigned by:  2323FD3A270341D...	DocuSigned by:  DFB5EBF51997477...
---	--

JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.



ANEXO I
RELAÇÃO DE ATIVOS

Data-Base referente a 29 de agosto de 2025

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS					
TICKER	TIPO	QUANTIDADE OBJETO DE AQUISIÇÃO	VALOR UNITÁRIO EM 29.8.2025 (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO DO VENDEDOR
12F0036335	CRI	2.372	665,42872080	1.578.396,92573760	0,48%
17K0150400	CRI	150	2.686,55218266	402.982,82739900	0,12%
17L0959863	CRI	15	48.768,02226843	731.520,33402645	0,22%
19C0281298	CRI	750	2.058,95914548	1.544.219,35911000	0,47%
19D1329253	CRI	2.250	61,42696071	138.210,66159750	0,04%
19E0966783	CRI	235	1.054,44787999	247.795,25179765	0,08%
19G0228153	CRI	5.183	504,35720710	2.614.083,40439930	0,80%
19H0000001	CRI	5.500	613,31839353	3.373.251,16441500	1,03%
19K1124486	CRI	8.850	949,93845554	8.406.955,33152900	2,57%
19K1139670	CRI	250	6.131,08436102	1.532.771,09025500	0,47%
20B0980166	CRI	2.500	749,26505491	1.873.162,63727500	0,57%
20C0937316	CRI	5.000	600,56096537	3.002.804,82685000	0,92%
20F0692684	CRI	2.500	305,91325853	764.783,14632500	0,23%
20G0000464	CRI	1.446	279,64985985	404.373,69734310	0,12%
20G0754279	CRI	5.000	435,06162020	2.175.308,10100000	0,67%
20G0800227	CRI	4.784.112	0,95784779	4.582.451,10631248	1,40%
20K0549411	CRI	7.500	717,55956123	5.381.696,70922500	1,65%

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS					
TICKER	TIPO	QUANTIDADE OBJETO DE AQUISIÇÃO	VALOR UNITÁRIO EM 29.8.2025 (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO DO VENDEDOR
20K0571487	CRI	2.500	977,54186367	2.443.854,65917500	0,75%
21D0453486	CRI	15	60.437,50243565	906.562,53653475	0,28%
21F0568989	CRI	4.578	349,31418577	1.599.160,34245506	0,49%
21G0155050	CRI	4.250	562,19266707	2.389.318,83504750	0,73%
21G0785091	CRI	7.575	897,09016541	6.795.458,00298075	2,08%
21G0864353	CRI	2.102	1.216,94838735	2.558.025,51020970	0,78%
21H1031711	CRI	4.475	461,06169175	2.063.251,07058125	0,63%
21I0912120	CRI	13.625	529,23602633	7.210.840,85874625	2,21%
21K0058017	CRI	2.955	1.199,74597275	3.545.249,34947625	1,09%
21L0329277	CRI	1.530	533,68781878	816.542,36273340	0,25%
22C1024589	CRI	10.000	533,61198833	5.336.119,88330000	1,63%
22H1104501	CRI	3.007	141,09600546	424.275,68841822	0,13%
22H1517101	CRI	1.500	878,29013805	1.317.435,20707500	0,40%
22J1099385	CRI	3.750	915,70945531	3.433.910,45741250	1,05%
22L1414297	CRI	5.000	520,54478639	2.602.723,93195000	0,80%
23A1510278	CRI	5.000	1.070,74041249	5.353.702,06245000	1,64%
23H0096476	CRI	3.384	918,18096732	3.107.124,39341088	0,95%
23H1070006	CRI	6.347	970,21638946	6.157.963,42390262	1,89%
24B1573243	CRI	5.500	817,42238067	4.495.823,09368500	1,38%
24B1861489	CRI	9.000	1.141,85025900	10.276.652,33100000	3,15%
24G1896218	CRI	4.926	1.058,30554063	5.213.213,09314338	1,60%
24H1685086	CRI	3.000	997,91715126	2.993.751,45378000	0,92%
24H2216619	CRI	8.000	1.034,36742189	8.274.939,37512000	2,53%

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS					
TICKER	TIPO	QUANTIDADE OBJETO DE AQUISIÇÃO	VALOR UNITÁRIO EM 29.8.2025 (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO DO VENDEDOR
24J3510650	CRI	2.500	986,73804427	2.466.845,11067500	0,76%
24J4921075	CRI	4.850	1.010,10306922	4.898.999,88571700	1,50%
24L1812703	CRI	2.500	1.020,62505078	2.551.562,62695000	0,78%
24L2316848	CRI	1.650	943,43525219	1.556.668,16611350	0,48%
25A3835544	CRI	5.145	948,33034082	4.879.159,60351890	1,49%
25B2404031	CRI	1.813	974,56282845	1.766.882,40797985	0,54%
25F2199910	CRI	6.000	1.003,79651665	6.022.779,09990000	1,84%
TOTAL		4.970.090		152.213.561,39803900	46,59%

COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO					
TICKER	TIPO	QUANTIDADE OBJETO DE AQUISIÇÃO	VALOR UNITÁRIO EM 29.8.2025 (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO DO VENDEDOR
OULG11	FII	24.770	37,64	932.342,80	0,29%
TOTAL				932.342,80	0,29%

LETRAS DO TESOIRO NACIONAL					
CÓDIGO	TIPO	QUANTIDADE OBJETO DE AQUISIÇÃO	VALOR UNITÁRIO EM 29.8.2025 (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO DO VENDEDOR
LTN20260101 - 100000	Letra do Tesouro Nacional	8.500	953,43398200	8.104.188,85	2,48%
LTN20290101 - 100000	Letra do Tesouro Nacional	6.940	650,87427594	4.517.067,48	1,38%
TOTAL		15.440		12.621.256,33	3,87%

ATIVO	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO DO VENDEDOR
Letras do Tesouro Nacional	12.621.256,33	3,87%
FII	932.342,80	0,29%
CRI	152.213.561,40	46,59%
TOTAL	165.767.160,53	50,75%

Certificate Of Completion

Envelope Id: 2EF4FE9B-A0FA-45C5-89BA-F06811D2D079

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: DEMAREST_SP-#12700096-v5-Reorganização_OUJP_-_Proposta_de_Aquisição_JPP...

Source Envelope:

Document Pages: 11

Signatures: 4

Envelope Originator:

Certificate Pages: 5

Initials: 0

Felipe Tironi Moura

AutoNav: Enabled

Av Pedroso de Moraes 1201

Envelopeld Stamping: Enabled

São Paulo, SP SP

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

fmoura@demarest.com.br

IP Address: 140.209.213.184

Record Tracking

Status: Original

Holder: Felipe Tironi Moura

Location: DocuSign

9/19/2025 11:12:45 AM

fmoura@demarest.com.br

Signer Events

Joaquim Kokudai

Joaquim.kokudai@jppcapital.com.br

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:
Joaquim Kokudai
DFB5EBF51997477...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address:

2804:18:191e:173c:10a:1502:5261:906f

Signed using mobile

Timestamp

Sent: 9/19/2025 11:17:06 AM

Resent: 9/19/2025 2:15:52 PM

Resent: 9/19/2025 2:44:05 PM

Resent: 9/19/2025 3:27:01 PM

Viewed: 9/19/2025 3:36:27 PM

Signed: 9/19/2025 3:36:56 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 9/19/2025 3:36:27 PM

ID: 2996b954-32a8-43fa-8d5e-cf1c4dc5d8ce

Roni Antonio

roni.antonio@jppcapital.com.br

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:
Roni Antonio
2323FD3A270341D...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address:

2804:389:c298:2061:d823:2134:7aee:a08e

Signed using mobile

Sent: 9/19/2025 11:17:05 AM

Resent: 9/19/2025 2:15:52 PM

Resent: 9/19/2025 2:44:06 PM

Resent: 9/19/2025 3:27:02 PM

Viewed: 9/19/2025 3:38:29 PM

Signed: 9/19/2025 3:38:51 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 9/19/2025 3:38:29 PM

ID: b6879ca6-2691-40d6-93cf-70ada187903a

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Cintia Eguchi

ceguchi@demarest.com.br

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

COPIED

Sent: 9/19/2025 11:17:04 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/2/2021 11:18:12 AM

ID: 891419c9-b9c0-49ed-9756-998d50897e10

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Isadora Almeida ibalmeida@demarest.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 9/19/2025 11:17:05 AM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 8/20/2025 3:34:33 PM ID: b7455232-b85e-460d-8804-d7b38d725a41		

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	9/19/2025 11:17:06 AM
Certified Delivered	Security Checked	9/19/2025 3:38:29 PM
Signing Complete	Security Checked	9/19/2025 3:38:51 PM
Completed	Security Checked	9/19/2025 3:38:51 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Demarest Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Demarest Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To advise Demarest Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at demarest@demarestadvogados.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Demarest Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to demarest@demarestadvogados.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

To withdraw your consent with Demarest Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Demarest Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Demarest Advogados during the course of your relationship with Demarest Advogados.



São Paulo, 28 de maio de 2026

JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. (“JPP”)

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 28, 3º andar, cj. 31, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP

FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA. (“FAR” e, em conjunto com a JPP, os “Gestores do Vendedor”)

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP

Com cópia para:

Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Paulista, nº 1.842, Torre Norte, térreo, loja 8, Bela Vista, São Paulo/SP

Ref. Proposta para Aquisição de Ativos

Prezados Senhores,

Referimo-nos à proposta de realização de potencial transação para aquisição de determinados ativos integrantes da carteira do **OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.091.656/0001-50 (“OUJP” ou “Vendedor”, conforme o caso), apresentada pelo **JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 30.982.880/0001-00 (“JPPA” ou “Comprador”, conforme o caso), administrado pela **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.842, Torre Norte, Térreo, Loja 8, Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o nº 03.317.692/0001-94, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.547, expedido em 18 de outubro de 2001 (“Administrador”), e gerido pela **JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 28, 3º andar, cj. 31, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.516.035/0001-20, devidamente autorizada pela CVM a exercer a gestão de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.763, de 20 de junho de 2011 (“Gestor do Comprador”), a V. Sas. em 19 de setembro de 2025 (“Proposta” e “Aquisição”, respectivamente).

Conforme alinhamentos entre os Gestores do Vendedor e o Gestor do Comprador, o Comprador vem, por meio desta, apresentar nova proposta para a Aquisição (“Proposta Atualizada”), com o único objetivo de atualizar o valor da parcela correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos ativos que integram a carteira do Vendedor (“Ativos”) objeto da Aquisição, constantes do Anexo I da Proposta, e, conseqüentemente, o Preço de Aquisição, considerando a nova data-base de 22 de maio de 2026.

Nesse sentido, indicamos, no Anexo I à presente Proposta Atualizada, o Preço de Aquisição atualizado, bem como o valor unitário de cada Ativo.

Os termos e condições propostas para a Aquisição permanecem inalterados em relação ao que foi apresentado ao Comprador na Proposta, os quais seguem abaixo transcritos para pronta referência de V. Sas.

PRINCIPAIS TERMOS DA POTENCIAL TRANSAÇÃO	
Transação	Observados os termos aqui estabelecidos, o Comprador propõe a aquisição de parcela correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos ativos que integram a carteira do Vendedor, conforme identificados no <u>Anexo I</u> à presente Proposta Atualizada (“ <u>Ativos</u> ” e “ <u>Transação</u> ”, respectivamente).
Objeto da Transação	A Transação compreende a aquisição dos Ativos, conforme identificados no <u>Anexo I</u>. Alterações na lista constante do <u>Anexo I</u> poderão ocorrer, conforme estratégias dos Gestores do Vendedor, de acordo com a política de investimento prevista no seu regulamento, caso: (i) os Ativos sejam, conforme o caso, objeto de: (a) negociação no mercado secundário; ou (b) alienação em transações imobiliárias; e/ou (ii) o Vendedor realize a aquisição de novos ativos imobiliários. A inclusão de novos ativos imobiliários adquiridos pelo Vendedor em referido rol de Ativos será obrigatória pelo Vendedor se assim requerido pelo Comprador, a seu exclusivo critério, após análise pelo Comprador, nos mesmos termos atualmente previstos para os Ativos na presente Proposta Atualizada. A relação de Ativos prevista no <u>Anexo I</u> (conforme atualizada nos termos dos parágrafos anteriores) poderá ser alterada pelo Vendedor, a seu exclusivo critério, e pelo Comprador, a qualquer tempo, em até 5 (cinco) dias úteis anteriores à data de implementação da Aquisição. Eventuais alterações solicitadas pelo Comprador estarão sujeitas à aprovação do Vendedor.

Preço de Aquisição e Forma de Pagamento	Observado o atendimento das Condições Precedentes (conforme abaixo definido) aqui estabelecidas, os Ativos serão adquiridos pelo Comprador pelos respectivos valores da marcação a mercado no momento da aquisição pelo Comprador ("<u>Preço de Aquisição</u>"). Desde que atendidas as Condições Precedentes abaixo descritas, bem como as demais condições a serem estabelecidas nos documentos definitivos da Transação, o Preço de Aquisição será pago por meio da compensação, pelo Vendedor, dos créditos por ele titulados perante o Comprador em decorrência da Aquisição, na integralização de novas cotas de emissão do Comprador, cujo valor considerará o valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo JPPA, em data a ser oportunamente definida ("<u>Novas Cotas</u>"), de modo que, em razão de tal integralização, o Vendedor passe a ser titular de cotas de emissão do Comprador ("<u>Compensação de Crédito</u>"). Para fins da Compensação de Crédito, será considerado o preço de emissão das Novas Cotas, não incluídos quaisquer custos de emissão e distribuição destas. Para os fins do integral pagamento do Preço de Aquisição na forma acima prevista: (1) o Comprador realizará a emissão das Novas Cotas, e (2) o Vendedor subscreverá as Novas Cotas, no âmbito da qual realizará a Compensação de Crédito. O preço de subscrição das Novas Cotas, nos termos aqui estabelecidos, será fixado por ato do Administrador que aprovar a nova emissão e oferta pública, com base no valor patrimonial das cotas do Comprador a ser verificado em data a ser definida no âmbito de referido ato do Administrador, sem prejuízo, ainda, do acréscimo de valores relativos a eventuais despesas vinculadas à Transação, à emissão das Novas Cotas e/ou à oferta pública das Novas Cotas ("<u>Ato do Administrador</u>").
Condições Precedentes	A conclusão da Transação estará condicionada à implementação das condições precedentes abaixo listadas, independentemente de outras que vierem a ser acordadas entre Comprador e Vendedor ("<u>Condições Precedentes</u>"), e sem prejuízo de eventual dispensa do cumprimento de qualquer uma de tais Condições Precedentes pelo Comprador, a seu exclusivo critério, conforme o caso:

	(i) Obtenção das aprovações societárias necessárias para implementação da Transação, dentre elas a aprovação da Transação em assembleia geral extraordinária (inclusive por meio de consulta formal) de cotistas do Vendedor e as aprovações de comitês internos (incluindo, sem limitação, de crédito e de novos produtos) dos Gestores do Vendedor; (ii) Elaboração e negociação da documentação relacionada à Transação, incluindo, sem limitação, os documentos necessários para efetivar a transferência dos Ativos para o Comprador, conforme aplicável, de forma satisfatória ao Comprador e ao Vendedor; (iii) Implementação de nova emissão de cotas pelo Comprador, bem como de sua distribuição pública, nos termos da regulação da CVM aplicável, de modo a ser implementada a forma de pagamento do Preço de Aquisição prevista nesta Proposta Atualizada; (iv) Inexistência de qualquer condição, a qualquer tempo antes da implementação da Aquisição, que possa impactar substancialmente, a exclusivo critério do Comprador, a aquisição dos referidos Ativos; (v) Disponibilização e envio, pelo Vendedor ao Comprador, previamente à Aquisição, de todas as informações e todos os documentos necessários para que o Comprador possa avaliar os Ativos e suas características de forma satisfatória; (vi) Conclusão, de forma satisfatória ao Comprador, da análise de todos os documentos e informações dos Ativos, concluindo-se pela viabilidade na aquisição dos referidos Ativos em consonância com as políticas, regulamento e diretrizes internas do Comprador; (vii) Inexistência de quaisquer impedimentos legais, contratuais e/ou regulatórios à realização da Transação; (viii) Aprovação do Ato do Administrador, com a realização de nova emissão de cotas pelo Comprador em montante suficiente para viabilizar o pagamento do Preço de Aquisição, inclusive nos termos da Compensação de Crédito;
--	--

	(ix) Não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais do Vendedor ou dos devedores e/ou cedentes dos Ativos, conforme o caso, que afetem quaisquer dos Ativos; (x) Não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais do Comprador que afetem ou prejudiquem sua capacidade de cumprir as obrigações decorrentes da Transação; e (xi) Aprovação, pelo Comprador, de eventuais alterações no rol e/ou na quantidade de Ativos objeto da Transação na data estabelecida para implementação da Aquisição, caso haja qualquer alteração nos Ativos listados no Anexo I.
Exclusividade	1. Uma vez aceita a presente Proposta Atualizada, e observado o disposto no item 2, abaixo, o Vendedor, assim como seus administradores, gestores, suas respectivas empresas controladas, coligadas, administradores e sócios, fica obrigado a não conduzir tratativas com quaisquer terceiros ou concluir quaisquer contratos, acordos ou negócios que tenham por objeto negócio similar ou igual ao que é objeto da Proposta Atualizada ou que, de qualquer maneira, possam restringir ou limitar a plena implementação e efetivação da Transação e/ou de qualquer das etapas da Transação (“<u>Exclusividade</u>”). 2. Ficam estabelecidas as seguintes regras com relação à Exclusividade: (i) eventual negociação dos Ativos, no curso normal das atividades do Vendedor, não representará violação à presente previsão de Exclusividade, observado o disposto no item “Objeto da Transação” acima em relação a alterações ao <u>Anexo I</u>; (ii) o Vendedor assumirá o dever de Exclusividade perante o Comprador para todos os fins e efeitos legais, o qual permanecerá válido pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos a contar da data de aceitação desta Proposta Atualizada (“<u>Prazo de Exclusividade</u>”), prorrogáveis de comum acordo entre Comprador e Vendedor; e (iii) a Exclusividade não impede a aquisição, por fundo gerido pelo outro co-gestor do Vendedor, ou por gestoras sob controle comum, de forma concomitante com a Transação, dos demais ativos integrantes do patrimônio do Vendedor.
Implementação e Divulgação	Os termos e condições da presente Proposta Atualizada somente podem ser implementados em sua íntegra e mediante a prévia e expressa anuência por escrito por parte do Comprador.

	Adicionalmente, o presente instrumento somente pode ser utilizado para a finalidade de estruturação potencial da Transação, não devendo, sob qualquer hipótese, ser utilizado ou divulgado para outros fins. Fica autorizada a divulgação deste instrumento para fins de: (i) convocação e realização de assembleia geral do Vendedor que deverá deliberar sobre a implementação da Transação, inclusive considerando eventuais conflitos de interesses existentes; e/ou (ii) cumprimento com exigências em virtude de lei, regulamentação, requisição fundamentada de autoridade pública competente ou qualquer outra ordem judicial, arbitral ou governamental aplicável à divulgação aqui prevista.
Notificações	Todas as notificações, solicitações e comunicações referentes a esta Proposta Atualizada devem ser feitas por escrito nos seguintes endereços: Para o JPPA, o Administrador e/ou o Gestor do Comprador: Avenida Juscelino Kubitschek, nº 28, 3º andar, cj. 31, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP E-mail: ri@jppcapital.com.br joaquim.kokudai@jppcapital.com.br c/c alcides.lopes@jppcapital.com.br Para o Vendedor e/ou os Gestores do Vendedor: <u>FAR – Fator Administração de Recursos Ltda.</u> Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º Andar, São Paulo/SP E-mail: gestaoverita@fator.com.br <u>JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.</u> Avenida Juscelino Kubitschek, 28, 3º andar, cj. 31, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP E-mail: ri@jppcapital.com.br joaquim.kokudai@jppcapital.com.br c/c alcides.lopes@jppcapital.com.br
Efeito Vinculante	Esta Proposta Atualizada não constitui obrigação de qualquer natureza do Comprador para consumir a Transação, não possuindo efeito vinculante nesse sentido.

Validade	Esta Proposta Atualizada será válida pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos contados de seu recebimento por parte do Vendedor, podendo este prazo ser prorrogado: (i) de comum acordo entre as Partes; ou (ii) até que a Transação seja concluída, desde que cumpridas as Condições Precedentes aqui previstas (ou dispensadas por parte do Comprador, a seu exclusivo critério).
-----------------	--

Diante do exposto, requeremos que a presente Proposta Atualizada seja avaliada pelos Gestores do Vendedor e, conforme o caso, submetida à avaliação dos cotistas do Vendedor. Adicionalmente, solicita-se que a manifestação, por parte do Vendedor, acerca dos termos desta Proposta Atualizada seja enviada ao Gestor do Comprador considerando o prazo de validade acima indicado.

Assim, sendo estes os termos da Proposta Atualizada, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

DocuSigned by:

Joaquim Paulo Kokudai

0F66E8F64897477...

DocuSigned by:

PP

2929FD3A278844D...

JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
representado por seu gestor, a **JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.**

DocuSigned by:

Joaquim Paulo Kokudai

0F66E8F64897477...

DocuSigned by:

PP

2929FD3A278844D...

JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.



ANEXO I
RELAÇÃO DE ATIVOS

Data-Base referente a 22 de maio de 2026

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS					
TICKER	TIPO	QUANTIDADE OBJETO DE AQUISIÇÃO	VALOR UNITÁRIO EM 22/05/2026 (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO DO VENDEDOR
12F0036335	CRI	2.373	665,273351	1.578.693,66	0,48%
17L0959863	CRI	15	38.733,829357	581.007,44	0,18%
19C0281298	CRI	750	2.299,524948	1.724.643,71	0,52%
19E0966783	CRI	236	925,234870	218.355,43	0,07%
19G0228153	CRI	5.184	389,865930	2.021.064,98	0,61%
19H0000001	CRI	5.500	546,855049	3.007.702,77	0,91%
19K1124486	CRI	8.850	891,176565	7.886.912,60	2,40%
19K1139670	CRI	250	4.290,192695	1.072.548,17	0,33%
20B0980166	CRI	2.500	681,283808	1.703.209,52	0,52%
20F0692684	CRI	2.500	239,641167	599.102,92	0,18%
20G0000464	CRI	1.446	234,234178	338.702,62	0,10%
20G0800227	CRI	4.784.113	0,950015	4.544.981,03	1,38%
20K0549411	CRI	7.500	609,612259	4.572.091,95	1,39%
20K0571487	CRI	2.500	900,161094	2.250.402,74	0,68%
21D0453486	CRI	16	37.523,641611	600.378,27	0,18%
21F0568989	CRI	4.578	282,267392	1.292.220,12	0,39%
21G0155050	CRI	4.250	463,534387	1.970.021,15	0,60%

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS					
TICKER	TIPO	QUANTIDADE OBJETO DE AQUISIÇÃO	VALOR UNITÁRIO EM 22/05/2026 (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO DO VENDEDOR
21G0785091	CRI	7.575	895,173732	6.780.941,02	2,06%
21G0864353	CRI	2.102	1.297,575926	2.727.504,60	0,83%
21H1031711	CRI	4.475	373,201582	1.670.077,08	0,51%
21K0058017	CRI	2.955	1.237,030136	3.655.424,05	1,11%
21L0329277	CRI	1.531	511,952494	783.799,27	0,24%
22C1024589	CRI	10.000	511,989066	5.119.890,66	1,56%
22H1104501	CRI	3.008	79,774510	239.961,73	0,07%
22H1517101	CRI	1.500	860,312566	1.290.468,85	0,39%
22L1414297	CRI	5.000	352,259587	1.761.297,94	0,54%
23A1510278	CRI	5.000	1.124,734027	5.623.670,13	1,71%
23H1070006	CRI	7.677	983,655046	7.551.519,79	2,30%
24B1573243	CRI	5.500	760,962307	4.185.292,69	1,27%
24B1861489	CRI	9.000	1.130,014147	10.170.127,32	3,09%
24G1896218	CRI	4.926	931,359326	4.587.876,04	1,39%
24H2216619	CRI	8.000	998,526142	7.988.209,13	2,43%
24J3510650	CRI	2.500	1.006,532728	2.516.331,82	0,76%
24J4921075	CRI	7.585	913,762648	6.930.889,68	2,11%
24L1812703	CRI	2.500	1.020,565942	2.551.414,85	0,78%
24L2316848	CRI	1.500	848,690876	1.273.036,31	0,39%
25A3835544	CRI	5.145	911,030602	4.687.252,45	1,42%
25B2404031	CRI	1.813	953,233453	1.728.212,25	0,53%
25F2199910	CRI	6.500	955,665167	6.211.823,59	1,89%
25H2744350	CRI	4.117	1.011,762966	4.165.428,13	1,27%

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS					
TICKER	TIPO	QUANTIDADE OBJETO DE AQUISIÇÃO	VALOR UNITÁRIO EM 22/05/2026 (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO DO VENDEDOR
25H3262782	CRI	5.000	916,952295	4.584.761,47	1,39%
25J0481051	CRI	8.250	1.035,418891	8.542.205,85	2,60%
25K3757811	CRI	2.416	1.013,633794	2.448.939,25	0,74%
25L3533980	CRI	1.500	990,345247	1.485.517,87	0,45%
26A1817348	CRI	4.000	1.012,799617	4.051.198,47	1,23%
26E2096092	CRI	771	1.000,844222	771.650,90	0,23%
20G0754279	CRI	5.000	0,000000	0,00	0,00%
TOTAL		4.969.407		152.046.762,26	46,21%

COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO					
TICKER	TIPO	QUANTIDADE OBJETO DE AQUISIÇÃO	VALOR UNITÁRIO EM 22/05/2026 (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO DO VENDEDOR
OULG11	FII	24.770	24,04	595.470,80	0,18%
TOTAL				595.470,80	0,18%

COMPROMISSADA					
CÓDIGO	TIPO	QUANTIDADE OBJETO DE AQUISIÇÃO	VALOR UNITÁRIO EM 22/05/2026 (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO DO VENDEDOR
LTN20290701 - 100000	Letra do Tesouro Nacional	18.205	656,8765032	11.958.436,74	3,63%
TOTAL		18.205		11.958.436,74	3,63%

ATIVO	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO DO VENDEDOR
Compromissada	11.958.436,74	3,63%
FII	595.470,80	0,18%
CRI	152.046.762,26	46,21%
TOTAL	164.600.669,80	50,02%



São Paulo, 28 de maio de 2026

JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. (“JPP”)

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 28, 3º andar, cj. 31, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP

FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA. (“FAR” e, em conjunto com a JPP, os “Gestores do Vendedor”)

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP

Com cópia para:

Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Paulista, nº 1.842, Torre Norte, térreo, loja 8, Bela Vista, São Paulo/SP

Ref. Proposta para Aquisição de Ativos

Prezados Senhores,

FATOR RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 66.572.212/0001-51 (“FTRR” ou “Comprador”, conforme o caso), administrado pelo **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 4.341, expedido em 30 de maio de 1997 (“Administrador”), e gerido pela **FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 01.861.016/0001-51, devidamente autorizada pela CVM a exercer a gestão de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 4.407, expedido em 18 de julho de 1997 (“FAR”), vem apresentar a V.Sas., na qualidade de gestores do **OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.091.656/0001-50 (“OUJP” ou “Vendedor”, conforme o caso), proposta de realização de potencial transação (“Proposta”) entre o OUJP e o FTRR, para aquisição de determinados ativos integrantes da carteira do OUJP, conforme principais termos e condições indicados abaixo (“Aquisição”).

CONSIDERANDOS

- (i) Os Gestores do Vendedor disponibilizaram, à FAR, informações para fins de análise e verificação da totalidade dos ativos que integram a carteira do Vendedor, no âmbito de potencial operação entre o Comprador e o OUJP, com o objetivo de unir os ativos e a base dos investidores de ambos os fundos;
- (ii) A FAR analisou as informações encaminhadas pelos Gestores do Vendedor e teve a oportunidade de esclarecer dúvidas sobre os ativos que integram a carteira do Vendedor; e
- (iii) A FAR identificou, dentre os Ativos (conforme abaixo definido): (a) certificados de recebíveis imobiliários; (b) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (c) letras do tesouro nacional.

PRINCIPAIS TERMOS DA POTENCIAL TRANSAÇÃO	
Transação	Observados os termos aqui estabelecidos, a FAR propõe a aquisição, pelo Comprador, de parcela correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos ativos que integram a carteira do Vendedor, conforme identificados no <u>Anexo I</u> à presente Proposta (“ <u>Ativos</u> ” e “ <u>Transação</u> ”, respectivamente).
Objeto da Transação	A Transação compreende a aquisição dos Ativos, conforme identificados no <u>Anexo I</u>. Alterações na lista constante do <u>Anexo I</u> poderão ocorrer, conforme estratégias dos Gestores do Vendedor, de acordo com a política de investimento prevista no seu regulamento, caso: (i) os Ativos sejam, conforme o caso, objeto de: (a) negociação no mercado secundário; ou (b) alienação em transações imobiliárias; e/ou (ii) o Vendedor realize a aquisição de novos ativos imobiliários. A inclusão de novos ativos imobiliários adquiridos pelo Vendedor em referido rol de Ativos será obrigatória pelo Vendedor se assim requerido pela FAR, na qualidade de gestora do Comprador, a seu exclusivo critério, após análise pela FAR, nos mesmos termos atualmente previstos para os Ativos na presente Proposta. Neste sentido, solicita-se que os Gestores do Vendedor

	informem por escrito à FAR, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis anteriores à data de implementação da Aquisição, sobre todas as alterações realizadas na composição da sua carteira de ativos, em comparação com a lista de Ativos indicada no <u>Anexo I</u>, não podendo, a partir dessa comunicação, realizar qualquer outra operação que envolva os Ativos. Além da hipótese acima descrita, a relação de Ativos prevista no <u>Anexo I</u> (conforme atualizada nos termos dos parágrafos anteriores) poderá ser alterada pela FAR, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo até a implementação da Aquisição.
Preço de Aquisição e Forma de Pagamento	Observado o atendimento das Condições Precedentes (conforme abaixo definido) aqui estabelecidas, os Ativos serão adquiridos pelo Comprador pelos respectivos valores da marcação a mercado no momento da aquisição pelo Comprador ("<u>Preço de Aquisição</u>"). Desde que atendidas as Condições Precedentes abaixo descritas, bem como as demais condições a serem estabelecidas nos documentos definitivos da Transação, o Preço de Aquisição será pago por meio da compensação, pelo Vendedor, dos créditos por ele titulados perante o Comprador em decorrência da Aquisição, na integralização de cotas de emissão do Comprador, cujo valor será fixado por ato do administrador do FTRR que aprovar a emissão das cotas, em data a ser oportunamente definida ("<u>Cotas FTRR</u>"), de modo que, em razão de tal integralização, o Vendedor passe a ser titular de cotas de emissão do Comprador ("<u>Compensação de Crédito</u>"). Para fins da Compensação de Crédito, será considerado o preço de emissão das Cotas FTRR, não incluídos quaisquer custos de emissão e distribuição destas. Para os fins do integral pagamento do Preço de Aquisição na forma acima prevista: (1) o Comprador realizará a emissão das Cotas FTRR, e (2) o Vendedor subscreverá as Cotas FTRR, no âmbito da qual realizará a Compensação de Crédito. O preço de subscrição das Cotas FTRR, nos termos aqui estabelecidos, será fixado por ato do Administrador que aprovar

	a primeira emissão e oferta pública, sem prejuízo do acréscimo de valores relativos a eventuais despesas vinculadas à Transação, à emissão das Cotas FTRR e/ou à oferta pública destas (“<u>Ato do Administrador</u>”).
Condições Precedentes	A conclusão da Transação estará condicionada à implementação das condições precedentes abaixo listadas, independentemente de outras que vierem a ser acordadas entre Comprador e Vendedor (“<u>Condições Precedentes</u>”), e sem prejuízo de eventual dispensa do cumprimento de qualquer uma de tais Condições Precedentes pelo Comprador, a seu exclusivo critério, conforme o caso: (i) Obtenção das aprovações societárias necessárias para implementação da Transação, dentre elas a aprovação da Transação em assembleia geral extraordinária (inclusive por meio de consulta formal) de cotistas do Vendedor; (ii) Elaboração e negociação da documentação relacionada à Transação, incluindo, sem limitação, os documentos necessários para efetivar a transferência dos Ativos para o Comprador, conforme aplicável, de forma satisfatória ao Comprador e ao Vendedor; (iii) Implementação da emissão das Cotas FTRR, bem como de sua distribuição pública, nos termos da regulação da CVM aplicável, de modo a ser implementada a forma de pagamento do Preço de Aquisição prevista nesta Proposta; (iv) Inexistência de qualquer condição, a qualquer tempo antes da implementação da Aquisição, que possa impactar substancialmente, a exclusivo critério do Comprador, a aquisição dos referidos Ativos; (v) Disponibilização e envio, pelo Vendedor à FAR, previamente à Aquisição, de todas as informações e todos os documentos necessários para que a FAR possa avaliar os Ativos e suas características de forma satisfatória;

	(vi) Conclusão, de forma satisfatória à FAR, da análise de todos os documentos e informações dos Ativos, concluindo-se pela viabilidade na aquisição dos referidos Ativos em consonância com as políticas, regulamento e diretrizes internas que se pretende estabelecer em relação ao Comprador; (vii) Inexistência de quaisquer impedimentos legais, contratuais e/ou regulatórios à realização da Transação; (viii) Aprovação do Ato do Administrador, com a realização da primeira emissão de Cotas FTRR em montante suficiente para viabilizar o pagamento do Preço de Aquisição, inclusive nos termos da Compensação de Crédito; (ix) Não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais do Vendedor ou dos devedores e/ou cedentes dos Ativos, conforme o caso, que afetem quaisquer dos Ativos; (x) Não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais do Comprador que afetem ou prejudiquem sua capacidade de cumprir as obrigações decorrentes da Transação; e (xi) Aprovação, pela FAR, de eventuais alterações no rol e/ou na quantidade de Ativos objeto da Transação na data estabelecida para implementação da Aquisição, caso haja qualquer alteração nos Ativos listados no <u>Anexo I</u>.
Exclusividade	1. Uma vez aceita a presente Proposta, e observado o disposto no item 2, abaixo, o Vendedor, assim como seus administradores, gestores, suas respectivas empresas controladas, coligadas, administradores e sócios, fica obrigado a não conduzir tratativas com quaisquer terceiros ou concluir quaisquer contratos, acordos ou negócios que tenham por objeto negócio similar ou igual ao que é objeto da Proposta ou que, de qualquer maneira, possam restringir ou limitar a plena implementação e efetivação da Transação e/ou de qualquer das etapas da Transação ("<u>Exclusividade</u>"). 2. Ficam estabelecidas as seguintes regras com relação à

	Exclusividade: (i) eventual negociação dos Ativos, no curso normal das atividades do Vendedor, não representará violação à presente previsão de Exclusividade, observado o disposto no item “Objeto da Transação” acima em relação a alterações ao <u>Anexo I</u>; (ii) o Vendedor assumirá o dever de Exclusividade perante a FAR e o Comprador para todos os fins e efeitos legais, o qual permanecerá válido pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos a contar da data de aceitação desta Proposta (“<u>Prazo de Exclusividade</u>”), prorrogáveis de comum acordo entre Comprador e Vendedor; e (iii) a Exclusividade não impede a aquisição, por fundo gerido pelo outro co-gestor do Vendedor, ou por gestoras sob controle comum, de forma concomitante com a Transação, dos demais ativos integrantes do patrimônio do Vendedor.
Implementação e Divulgação	Os termos e condições da presente Proposta somente podem ser implementados em sua íntegra mediante a prévia e expressa anuência por escrito por parte da FAR e do Comprador. Adicionalmente, o presente instrumento somente pode ser utilizado para a finalidade de estruturação potencial da Transação, não devendo, sob qualquer hipótese, ser utilizado ou divulgado para outros fins. Fica autorizada a divulgação deste instrumento para fins de: (i) convocação e realização de assembleia geral do Vendedor que deverá deliberar sobre a implementação da Transação, inclusive considerando eventuais conflitos de interesses existentes; e/ou (ii) cumprimento com exigências em virtude de lei, regulamentação, requisição fundamentada de autoridade pública competente ou qualquer outra ordem judicial, arbitral ou governamental aplicável à divulgação aqui prevista.
Notificações	Todas as notificações, solicitações e comunicações referentes a esta Proposta devem ser feitas por escrito nos seguintes endereços: Para a FAR: Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º Andar, São Paulo/SP E-mail: gestaoverita@fator.com.br Para o Vendedor e/ou os Gestores do Vendedor:

	<u>FAR – Fator Administração de Recursos Ltda.</u> Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º Andar, São Paulo/SP E-mail: gestaoverita@fator.com.br <u>JPP Capital Gestão de Recursos Ltda.</u> Avenida Juscelino Kubitschek, nº 28, 3º andar, cj. 31, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP E-mail: ri@jppcapital.com.br joaquim.kokudai@jppcapital.com.br c/c alcides.lopes@jppcapital.com.br
Efeito Vinculante	Esta Proposta não constitui obrigação de qualquer natureza da FAR e/ou do Comprador para consumir a Transação, não possuindo efeito vinculante nesse sentido.
Validade	Esta Proposta será válida pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos contados de seu recebimento por parte do Vendedor, podendo este prazo ser prorrogado: (i) de comum acordo entre as Partes; ou (ii) até que a Transação seja concluída, desde que cumpridas as Condições Precedentes aqui previstas (ou dispensadas por parte da FAR e/ou do Comprador, conforme o caso, a seu exclusivo critério).

Diante do exposto, requeremos que a presente Proposta seja avaliada pelos Gestores do Vendedor e, conforme o caso, submetida à avaliação dos cotistas do Vendedor. Adicionalmente, solicita-se que a manifestação, por parte do Vendedor, acerca dos termos desta Proposta seja enviada à FAR considerando o prazo de validade acima indicado.

Assim, sendo estes os termos da Proposta, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Assinado por: João Antônio Lopes Filho Assinado por: Rossano Nóbrega

1E1118F3EA5C423... 58D84B24CA5240B...

FATOR RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

representado por seu gestor, a **FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**

Assinado por: João Antônio Lopes Filho Assinado por: Rossano Nóbrega

1E1118F3EA5C423... 58D84B24CA5240B...

FAR – FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.



ANEXO I
RELAÇÃO DE ATIVOS

Data-Base referente a 22 de maio de 2026

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS					
TICKER	TIPO	QUANTIDADE OBJETO DE AQUISIÇÃO	VALOR UNITÁRIO EM 22/05/2026 (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO DO VENDEDOR
12F0036335	CRI	2.372	665,273351	1.578.028,39	0,48%
17L0959863	CRI	15	38.733,829357	581.007,44	0,18%
19C0281298	CRI	750	2.299,524948	1.724.643,71	0,52%
19E0966783	CRI	235	925,234870	217.430,19	0,07%
19G0228153	CRI	5.183	389,865930	2.020.675,12	0,61%
19H0000001	CRI	5.500	546,855049	3.007.702,77	0,91%
19K1124486	CRI	8.850	891,176565	7.886.912,60	2,40%
19K1139670	CRI	250	4.290,192695	1.072.548,17	0,33%
20B0980166	CRI	2.500	681,283808	1.703.209,52	0,52%
20F0692684	CRI	2.500	239,641167	599.102,92	0,18%
20G0000464	CRI	1.446	234,234178	338.702,62	0,10%
20G0800227	CRI	4.784.112	0,950015	4.544.980,08	1,38%
20K0549411	CRI	7.500	609,612259	4.572.091,95	1,39%
20K0571487	CRI	2.500	900,161094	2.250.402,74	0,68%
21D0453486	CRI	15	37.523,641611	562.854,62	0,17%

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS					
TICKER	TIPO	QUANTIDADE OBJETO DE AQUISIÇÃO	VALOR UNITÁRIO EM 22/05/2026 (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO DO VENDEDOR
21F0568989	CRI	4.578	282,267392	1.292.220,12	0,39%
21G0155050	CRI	4.250	463,534387	1.970.021,15	0,60%
21G0785091	CRI	7.575	895,173732	6.780.941,02	2,06%
21G0864353	CRI	2.102	1.297,575926	2.727.504,60	0,83%
21H1031711	CRI	4.475	373,201582	1.670.077,08	0,51%
21K0058017	CRI	2.955	1.237,030136	3.655.424,05	1,11%
21L0329277	CRI	1.530	511,952494	783.287,32	0,24%
22C1024589	CRI	10.000	511,989066	5.119.890,66	1,56%
22H1104501	CRI	3.007	79,774510	239.881,95	0,07%
22H1517101	CRI	1.500	860,312566	1.290.468,85	0,39%
22L1414297	CRI	5.000	352,259587	1.761.297,94	0,54%
23A1510278	CRI	5.000	1.124,734027	5.623.670,13	1,71%
23H1070006	CRI	7.677	983,655046	7.551.519,79	2,30%
24B1573243	CRI	5.500	760,962307	4.185.292,69	1,27%
24B1861489	CRI	9.000	1.130,014147	10.170.127,32	3,09%
24G1896218	CRI	4.926	931,359326	4.587.876,04	1,39%
24H2216619	CRI	8.000	998,526142	7.988.209,13	2,43%
24J3510650	CRI	2.500	1.006,532728	2.516.331,82	0,76%
24J4921075	CRI	7.585	913,762648	6.930.889,68	2,11%
24L1812703	CRI	2.500	1.020,565942	2.551.414,85	0,78%
24L2316848	CRI	1.500	848,690876	1.273.036,31	0,39%
25A3835544	CRI	5.145	911,030602	4.687.252,45	1,42%
25B2404031	CRI	1.813	953,233453	1.728.212,25	0,53%

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS					
TICKER	TIPO	QUANTIDADE OBJETO DE AQUISIÇÃO	VALOR UNITÁRIO EM 22/05/2026 (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO DO VENDEDOR
25F2199910	CRI	6.500	955,665167	6.211.823,59	1,89%
25H2744350	CRI	4.117	1.011,762966	4.165.428,13	1,27%
25H3262782	CRI	5.000	916,952295	4.584.761,47	1,39%
25J0481051	CRI	8.250	1.035,418891	8.542.205,85	2,60%
25K3757811	CRI	2.416	1.013,633794	2.448.939,25	0,74%
25L3533980	CRI	1.500	990,345247	1.485.517,87	0,45%
26A1817348	CRI	4.000	1.012,799617	4.051.198,47	1,23%
26E2096092	CRI	771	1.000,844222	771.650,90	0,23%
20G0754279	CRI	5.000	0,000001	0,00	0,00%
TOTAL		4.969.400		152.006.665,57	46,20%

COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO					
TICKER	TIPO	QUANTIDADE OBJETO DE AQUISIÇÃO	VALOR UNITÁRIO EM 22/05/2026 (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO DO VENDEDOR
OULG11	FII	24.770	24,04	595.470,80	0,18%
TOTAL				595.470,80	0,18%

COMPROMISSADA					
CÓDIGO	TIPO	QUANTIDADE OBJETO DE AQUISIÇÃO	VALOR UNITÁRIO EM 22/05/2026 (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO DO VENDEDOR
LTN20290701 - 100000	Letra do Tesouro Nacional	18.266	656,8765032	11.998.506,21	3,65%
TOTAL		18.266		11.998.506,21	3,65%

ATIVO	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR TOTAL EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO DO VENDEDOR
Compromissada	11.998.506,21	3,65%
FII	595.470,80	0,18%
CRI	152.006.665,57	46,20%
TOTAL	164.600.642,58	50,02%

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 6F3EFF31-CBD2-8543-82DE-C9240DBEA854

Status: Concluído

Assunto: Assinaturas - Proposta de Aquisição FTRR-OUJP

Envelope fonte:

Documentar páginas: 11

Assinaturas: 4

Certificar páginas: 5

Rubrica: 2

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

CINTIA MASSUE EGUCHI

Av Pedroso de Moraes 1201

São Paulo, SP SP

ceguchi@demarest.com.br

Endereço IP: 140.209.213.184

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: CINTIA MASSUE EGUCHI

Local: DocuSign

29/05/2026 12:25:55

ceguchi@demarest.com.br

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

Giovanna Fornas Corsi

gcorsi@fator.com.br

Banco Fator S.A.

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)



Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada

Usando endereço IP: 201.20.38.103

Enviado: 29/05/2026 12:27:57

Visualizado: 29/05/2026 13:58:40

Assinado: 29/05/2026 13:59:03

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 17/05/2024 16:35:36

ID: 6011f50a-845b-4db0-a5c9-8029d81e9a99

João Antônio Lopes Filho

jofilho@fator.com.br

diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinado por:

1E1119F3EA5C423...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.20.38.103

Enviado: 29/05/2026 13:59:04

Reenviado: 29/05/2026 15:15:11

Visualizado: 29/05/2026 15:17:06

Assinado: 29/05/2026 15:17:16

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 07/08/2025 09:57:12

ID: 9a906c63-a1fb-4db3-b7a9-4b63f0ab3bfb

Rossano Nonino

rnonino@fator.com.br

Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinado por:

59DB4B24CA5240B...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.243.89.197

Enviado: 29/05/2026 13:59:05

Visualizado: 29/05/2026 14:35:16

Assinado: 29/05/2026 14:35:30

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 29/05/2026 14:35:16

ID: 9f21648a-f3de-4816-b69f-c43de71441ce

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data**

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	29/05/2026 12:27:57
Entrega certificada	Segurança verificada	29/05/2026 14:35:16
Assinatura concluída	Segurança verificada	29/05/2026 14:35:30
Concluído	Segurança verificada	29/05/2026 15:17:16
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Demarest Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Demarest Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To advise Demarest Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at demarest@demarestadvogados.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Demarest Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to demarest@demarestadvogados.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

To withdraw your consent with Demarest Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Demarest Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Demarest Advogados during the course of your relationship with Demarest Advogados.

**DOCUMENTO 2 ANEXO AO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS A SER REALIZADA VIA PROCEDIMENTO DE
CONSULTA FORMAL**

REGULAMENTO REFORMADO

FINAXIS - SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte, Térreo, Loja 8
01310-923 São Paulo SP

FINAXIS - PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba PR

Ouvidoria

0800 601 1313
www.finaxis.com.br

REGULAMENTO DO

**OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 26.091.656/0001-50

**Administrado pela
RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

[.] de 2026

CAPÍTULO I. DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º. Para fins deste Regulamento, adotam-se as definições constantes no Anexo I a este Regulamento, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições aqui contidas aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (vii) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (viii) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

CAPÍTULO II. DO FUNDO

Artigo 2º. O **OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** é um fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei nº 8.668/93, a parte geral e o Anexo III da Resolução CVM nº175, com as disposições contidas neste Regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e com início a partir da data em que a CVM conceder o seu respectivo registro de funcionamento.

Parágrafo 1º O Fundo tem como público-alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que aceitem os riscos inerentes a tal

investimento, sendo vedada, no entanto, a participação de clubes de investimento.

Parágrafo 2º Para fins do Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros e das “Regras e Procedimentos do Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, o Fundo é classificado como:

- (i) Classificação: Papel;
- (ii) Subclassificação: Híbrido;
- (iii) Gestão: Ativa; e
- (iv) Segmento de Atuação: Multicategoria.

Parágrafo 3º O Fundo é constituído com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer Cotista. Para fins da Resolução CVM nº 175/22, todas as referências ao Fundo neste Regulamento serão entendidas como referências à classe única de Cotas.

Parágrafo 4º Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, o presente Regulamento não conta com um anexo descritivo da referida classe. Este Regulamento abrange todas as informações sobre a classe única de Cotas, nos termos da Resolução CVM nº 175/22.

Parágrafo 5º A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor por eles subscrito.

CAPÍTULO III. DO OBJETO

Artigo 3º. O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez buscando proporcionar aos Cotistas, em regime de melhores esforços, uma rentabilidade superior à Rentabilidade Alvo, fundamentalmente a partir dos ganhos decorrentes da rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez.

Parágrafo 1º A Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou dos Gestores. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito neste Regulamento, em seu Anexo II, e nos documentos das ofertas públicas de

distribuição de Cotas do Fundo.

Parágrafo 2º Fica desde já estabelecido que qualquer alteração no objetivo do Fundo e na sua Política de Investimentos somente poderá ser realizada caso seja aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Capítulo XVIII. abaixo.

CAPÍTULO IV. DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 4º. Poderão constar do patrimônio do Fundo, para consecução de seu objeto e de sua Política de Investimento:

- (i) Ativos Alvo, os quais deverão ser selecionados previamente pelos Gestores;
e
- (ii) Ativos de Liquidez, os quais serão selecionados pelos Gestores, nos termos desse Regulamento.

Parágrafo Único. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não integram o ativo do Administrador e, conseqüentemente, não responderão por quaisquer obrigações de responsabilidade do Administrador, nos termos do Artigo 7º, I e II, da Lei nº 8.668/93;
- (ii) não compõem 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, nos termos do Artigo 7º, III e V, da Lei nº 8.668/93; e
- (iii) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador, nos termos do Artigo 7º, IV, da Lei nº 8.668/93.

CAPÍTULO V. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 5º. O Fundo investirá nos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez observadas as regras descritas nessa Política de Investimentos, bem como as regras adicionais de seleção e de

alocação de Ativos Alvo previstas neste Regulamento.

Parágrafo 1º O Fundo deverá observar os limites de concentração por emissor e por modalidade de investimento previstas nos Artigos 44 e 45 da Resolução CVM nº 175 quando da aquisição de Ativos Alvo que sejam títulos ou valores mobiliários.

Parágrafo 2º O Fundo poderá adquirir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI de classe única ou seniores e até 15% (quinze por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI de classe subordinada, observado ainda as características básicas e os critérios de elegibilidade estabelecidos nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 3º Os CRI devem ter as seguintes características:

- (i) os CRI podem ser lastreados em créditos imobiliários decorrentes de empreendimentos imobiliários de qualquer dimensão, não havendo qualquer restrição ou impedimento nesse sentido, observados os termos e condições desse Regulamento; e
- (ii) os CRI objeto de investimento pelo Fundo poderão ter sido emitidos e/ou originados por quaisquer companhias securitizadoras devidamente habilitadas para tanto, devendo ser necessariamente instituído o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514/97.

Parágrafo 4º. Adicionalmente, o Fundo observará, na aquisição dos CRI, os seguintes critérios de elegibilidade:

- (i) CRI Seniores e de Classe Única: Os CRI de classe única ou seniores objeto de investimento pelo Fundo deverão obedecer aos seguintes critérios de elegibilidade:
 - a. Tratando especificamente de CRI lastreados em créditos imobiliários pulverizados oriundos de contratos de compra e venda de imóveis de natureza residencial (incorporação ou loteamento) e/ou de natureza comercial (galpões, salas comerciais e etc.), deverão, ainda, ser observados os seguintes requisitos:
 - i. O somatório do valor da série subordinada do CRI, caso exista,

acrescido do valor *Overcollateral* do respectivo patrimônio separado (diferença entre o valor dos créditos imobiliários e o valor pago pela securitizadora para a sua aquisição) e acrescido do excesso de *spread* (diferença entre a taxa do CRI e a taxa dos créditos imobiliários) deve ser igual ou maior que 10% (dez por cento) do respectivo patrimônio separado;

ii. O *Loan-to-Value* dos créditos imobiliários performados deve corresponder a, no máximo, 85% (oitenta e cinco por cento);

iii. Em caso de CRI lastreados em créditos imobiliários originários de empreendimentos imobiliários que ainda não tenham o respectivo habite-se, TVO ou documento equivalente, o Fundo somente poderá adquirir tais CRI caso o respectivo empreendimento imobiliário já tenha comercializado no mínimo 50% (cinquenta por cento) das suas unidades/lotas e o CRI atenda, ao menos, dois dos seguintes critérios:

1. que haja empresa, garantindo a performance da construção do empreendimento que originou os créditos imobiliários, cujo *Rating* seja acima de “BBB-”;
2. que exista seguro performance para a construção do empreendimento imobiliário que originou os créditos imobiliários;
3. que haja liberação dos recursos, disponibilizada ao cedente dos créditos imobiliários, ao longo do cronograma físico-financeiro da obra do respectivo empreendimento;
4. que os CRI tenham sido objeto de *Rating* acima de “BBB-”; e
5. que exista garantia real para o adimplemento dos créditos imobiliários em montante a no mínimo 120% (cento e vinte por cento) do valor necessário para conclusão da construção e obtenção do respectivo habite-se, TVO ou documento equivalente.

b. Tratando especificamente de CRI com lastro em créditos imobiliários de natureza corporativa (como aqueles decorrentes de *Built to Suit*, *Sale Lease Back* ou

outros tipos de lastros corporativos, inclusive títulos de renda fixa), deverão, ainda, ser observados os seguintes requisitos:

i. Atendimento de qualquer um dos critérios abaixo:

1. *Rating* da empresa, devedora ou garantidora dos créditos imobiliários, acima de “BBB-”;
2. *Loan-to-Value* menor ou igual a 50% (cinquenta por cento);
3. o somatório do valor da série subordinada do CRI, caso exista, acrescido do valor *Overcollateral* do respectivo patrimônio separado (diferença entre o valor dos créditos imobiliários e o valor pago pela securitizadora para a sua aquisição) e acrescido do excesso de *spread* (diferença entre a taxa do CRI e a taxa dos créditos imobiliários) maior do que 30% (trinta por cento) do patrimônio separado; ou
4. garantia real em montante equivalente a 120% (cento e vinte por cento) do patrimônio separado.

ii. Em caso exclusivamente de CRI lastreado em créditos imobiliários de natureza corporativa oriundos de cessão de créditos imobiliários oriundos de contrato de *Built to Suit* cujo empreendimento ainda não tenha o respectivo habite-se, TVO ou documento equivalente, deverá ser atendido, ao menos, dois dos seguintes critérios:

1. que haja empresa garantindo a performance da construção do empreendimento que originou os créditos imobiliários, cujo *Rating* seja acima de “BBB-”;
2. que exista seguro performance para a construção do empreendimento imobiliário que originou os créditos imobiliários;
3. que haja liberação dos recursos, disponibilizada ao cedente ou ao devedor dos créditos imobiliários, conforme seja o caso, ao longo do cronograma físico-financeiro da obra do respectivo

empreendimento; e

4. que os CRI tenham sido objeto de *Rating* acima de “BBB-”.

c. Tratando especificamente de CRI com lastro em créditos imobiliários originados ou devidos por sociedades exploradoras de *shopping centers*, deverão, ainda, ser observados os seguintes requisitos:

i. Atendimento de *qualquer* um dos critérios abaixo:

1. *Rating* da empresa devedora ou garantidora dos créditos imobiliários acima de “BBB-”;

2. *Loan-To-Value* menor ou igual a 50% (cinquenta por cento);
ou

3. somatório do valor da série subordinada do CRI, caso exista, acrescido do valor *Overcollateral* do respectivo patrimônio separado (diferença entre o valor dos créditos imobiliários e o valor pago pela securitizadora para a sua aquisição) e acrescido do excesso de *spread* (diferença entre a taxa do CRI e a taxa dos créditos Imobiliários) maior que 10% (dez por cento) do patrimônio separado.

ii. Em caso de créditos imobiliários oriundos de expansão de *shopping centers* e cuja obra ainda não foi objeto de habite-se ou documento equivalente, deverão ser atendidos, ao menos, dois dos seguintes critérios:

1. que haja empresa garantindo a performance da construção do empreendimento que originou os créditos imobiliários, cujo *Rating* seja acima de “BBB-”;

2. que exista seguro performance para a construção do empreendimento imobiliário que originou os créditos imobiliários;

3. que haja liberação dos recursos, disponibilizada ao cedente ou

ao devedor dos créditos imobiliários, conforme seja o caso, ao longo do cronograma físico-financeiro da obra do respectivo empreendimento; e

4. que os CRI tenham sido objeto de *Rating* acima de “BBB-”.

(ii) CRI Subordinados: Os CRI subordinados objeto de investimento pelo Fundo deverão obedecer aos seguintes critérios de elegibilidade:

- a. O *Loan-To-Value* máximo deve corresponder a 65% (sessenta e cinco por cento);
- b. O lastro deve ser composto exclusivamente por créditos imobiliários oriundos de empreendimentos imobiliários já construídos, com o respectivo “habite-se”, “TVO” ou documento equivalente; e
- c. A operação deve contar com garantia real em montante equivalente a no mínimo 100% (cem por cento) do valor dos CRI.

Parágrafo 5º. É vedado ao Fundo 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.

Parágrafo 6º. A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos Ativos Alvo e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, poderá ser investida em Ativos de Liquidez, observados os limites previstos na Resolução CVM nº175, sendo certo que o montante aplicado em Ativos de Liquidez deverá ser equivalente a Reserva de Liquidez de forma a assegurar o pagamento dos encargos e despesas do Fundo.

Parágrafo 7º. Para enquadrar a sua carteira de acordo com os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo, previstos neste Regulamento, o Fundo terá o prazo de até 2 (dois anos), contados da data do encerramento de cada Oferta Pública.

Parágrafo 8º. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 7º acima, os limites de concentração previstos neste Capítulo V. , bem como quaisquer outros estabelecidos pela legislação vigente aplicável ao Fundo, deverão ser observados diariamente pelo Administrador e pelos Gestores. A verificação dos critérios de elegibilidade pelos Gestores deverá ser feita de forma prévia ao ato de cada aquisição pretendida.

Parágrafo 9º. É vedado o investimento, pelo Fundo, em fundos de investimentos administrados pelo Administrador ou por quaisquer dos Gestores, pelo consultor especializado (se houver) e por empresas a eles ligadas. Adicionalmente, o Fundo não poderá investir em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez de emissão do Administrador, de quaisquer dos Gestores, do consultor especializado (se houver) e de empresas a eles ligadas, exceto se prévia e expressamente autorizados em Assembleia Geral na forma prevista na regulamentação vigente.

Parágrafo 10º. Admite-se a aquisição de imóveis ou direitos a ele relacionados de qualquer lugar do território nacional.

CAPÍTULO VI. DOS FATORES DE RISCO

Artigo 6º. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo e não obstante a diligência do Administrador e dos Gestores para colocar em prática a Política de Investimento prevista no Capítulo V. acima, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo II deste Regulamento, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas, tampouco conforme a Rentabilidade Alvo.

CAPÍTULO VII. DAS COTAS

Artigo 7º. As Cotas do Fundo são nominativas e escriturais e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo e não serão emitidas em subclasses.

Parágrafo 1º Quando de seu ingresso no Fundo, cada Cotista deverá assinar termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador para atestar que tomou ciência (i) do teor

deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, da possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

Parágrafo 2º O Fundo manterá contrato de prestação de serviços de escrituração das Cotas com o Escriturador.

Parágrafo 3º. Os extratos de contas de depósito comprovam a propriedade do número inteiro de Cotas pertencentes ao Cotista, conforme os registros do Fundo, e serão emitidos pelo Escriturador ou pela B3.

Parágrafo 4º. O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 5º. A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. As Cotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

Parágrafo 6º. Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados *pro rata die* a partir do momento de sua integralização.

Parágrafo 7º. Nos termos do Artigo 13 da Lei nº 8.668/93, os Cotistas do Fundo:

- (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que

subscrever.

Parágrafo 8º. De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 3º do Anexo III da Resolução CVM nº175, o Cotista não poderá, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas Cotas.

Parágrafo 9º. As Cotas de emissão do Fundo, depois de integralizadas, deverão ser negociadas única e exclusivamente no mercado de bolsa ou balcão organizado administrado pela B3.

CAPÍTULO VIII. DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 8º. O Administrador poderá, a seu exclusivo critério e independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, decidir pelas futuras emissões de Cotas do Fundo.

Parágrafo 1º Fica o Administrador, desde já, mediante solicitação do Gestor, autorizado, a emitir Cotas até o limite do Capital Autorizado.

Parágrafo 2º No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, realizadas até o limite do Capital Autorizado, os Cotistas do Fundo terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observado que a data de corte para a apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência, bem como os prazos para o exercício e para a cessão do direito de preferência serão definidos pelo Administrador no ato em que houver a aprovação das novas emissões de Cotas até o limite do Capital Autorizado, de acordo com os prazos e procedimentos operacionais da B3, não podendo tal prazo ser inferior a 10 (dez) Dias Úteis.

Parágrafo 3º. Na hipótese de novas emissões de Cotas pelo Fundo em montante superior ao Capital Autorizado, conforme descrito no parágrafo 2º acima, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a emissão de novas Cotas irá decidir um novo montante como capital autorizado.

Parágrafo 4º. Na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros. Adicionalmente, as Cotas objeto

da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

Parágrafo 5º. O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e/ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

Parágrafo 6º. O valor patrimonial das Cotas do Fundo será apurado, no fechamento de cada Dia Útil, pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas e em circulação na data de apuração do valor da Cota, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

Parágrafo 7º. O Administrador poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas das novas emissões, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições regulamentares aplicáveis.

Artigo 9º. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira.

Parágrafo 1º. Não haverá limitação quanto à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por um único investidor.

Parágrafo 2º. Caso haja Cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo invista, o Fundo se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

CAPÍTULO IX. DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 10º. O Fundo é administrado pelo **RIO BRAVO INVESTIMENTOS** –

DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada para a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000.

Artigo 11º. Compete ao Administrador, observados os termos e condições da Lei nº 8.668/93, da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº175, deste Regulamento ou da deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; e
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso (vi) do Artigo 29 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº175.

Parágrafo Único: O Administrador do Fundo deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios.

Artigo 12º. 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, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de cotas justifiquem tratamento desigual.

Parágrafo 2º. O Administrador e/ou os Gestores devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Parágrafo 3º. O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- (i) distribuição primária das Cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, os Gestores, 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;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Parágrafo 4º. Os serviços a que se referem os incisos (i), (ii) e (iii) acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 5º. O serviço de formador de mercado pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 6º. É vedado ao Administrador, aos Gestores e ao consultor especializado (se houver) o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Parágrafo 7º. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, aos Gestores e ao consultor especializado (se houver) do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM nº175.

Artigo 13º. O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de Cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros; e
- (v) auditoria independente.

Parágrafo 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo, mediante deliberação da Assembleia Geral ou desde que previsto neste Regulamento.

Parágrafo 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

Parágrafo 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos (iv) e (v) acima serão considerados despesas do Fundo; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos (i), (ii) e (iii) acima devem ser arcados pelo Administrador.

Parágrafo 4º. As atividades de controladoria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo, bem como a custódia dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez serão realizadas pelo Custodiante. O Custodiante somente poderá acatar ordens emitidas pelo Administrador ou pelos Gestores, por meio de seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados.

CAPÍTULO X. DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Artigo 14º. Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - a. não integram o ativo do Administrador;
 - b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do

Administrador;

- c. não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d. não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

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

- a. os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
- b. os livros de atas e de presenças das Assembleias Gerais;
- c. a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do Fundo;
- d. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e. o arquivo dos relatórios do Auditor Independente, e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do Artigo 27 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22.

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

(v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

Fundo;

- (vii) manter custodiados no Custodiante, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (ii) acima até o término do procedimento;
- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII do Anexo III da Resolução CVM nº175/22 e no presente Regulamento;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; e
- (xi) observar as disposições constantes deste Regulamento e do Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral.

Artigo 15º. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome 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 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 em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) sem prejuízo do disposto no Artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, os Gestores, ou o consultor especializado (se houver), entre o Fundo e os Cotistas mencionados no inciso IV do Artigo 32 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo III da Resolução CVM nº175/22;
- (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 BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Artigo 16º. É vedado, ainda, ao Administrador e aos Gestores:

- (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- (ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XI. DA RESPONSABILIDADE DO ADMINISTRADOR E DOS GESTORES

Artigo 17º. O Administrador e os Gestores, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento, da parte geral e do Anexo III da Resolução CVM nº175/22, no limite de suas responsabilidades e sem solidariedade entre si, será(ão) responsável(is) por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, do Anexo III da Resolução CVM nº175/22, deste Regulamento, do Acordo Operacional, da deliberação dos Representante dos Cotistas ou, ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 18º. O Administrador e/ou os Gestores não será(ão) responsabilizado(s) nos casos: (i) de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares; e/ou (ii) atos de administração e/ou de gestão do Fundo que sejam praticados nos termos desse Regulamento e da legislação aplicável.

Parágrafo 1º. Observado o disposto no caput deste Artigo 18º acima, o Fundo deverá ressarcir imediatamente o valor das reclamações e de todas as despesas razoáveis incorridas pelo Administrador ou pelos Gestores, incluindo seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados aos atos praticados pelo Administrador ou pelos Gestores : (i) por força maior e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, lockouts e outros similares; e/ou (ii) nos termos desse Regulamento e da legislação aplicável.

Parágrafo 2º. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste Artigo 18º está condicionada a que o Administrador ou os Gestores, incluindo seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e o Representante dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, por meio do Representante dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o Administrador desde logo autorizado a constituir “ad referendum”, a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

CAPÍTULO XII. DA GESTÃO

Artigo 19º. O Fundo será gerido em conjunto pela (i) **JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 28, 3º andar, conjunto 31, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.516.035/0001-20 (“JPP”); e (ii) **FAR - FATOR ADMINISTRACAO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, 1017, 12 Andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 01.861.016/0001-51 (“FAR” e, em conjunto com a JPP, “Gestores”), contratado nos termos do Acordo Operacional.

Parágrafo 1º. Os Gestores são instituições autorizadas pela CVM para a administração profissional de carteira de títulos e valores mobiliários, sendo a JPP autorizada por meio do Ato Declaratório nº 11.763, de 20 de junho de 2011 e a FAR por meio do Ato Declaratório nº 4.407, de 18 de julho de 1997.

Parágrafo 2º. Os Gestores respeitarão os termos desse Regulamento no que se refere à aquisição e/ou alienação dos Ativos Alvo.

Artigo 20º. São obrigações dos Gestores, segregadas e individualmente atribuídas a cada

um dos Gestores conforme disposto no Acordo Operacional:

- (i) originação de oportunidades de investimento nos Ativos Alvo para o Fundo;
- (ii) elaboração de propostas de investimentos, propostas de desinvestimentos e propostas de reinvestimentos para discussão interna, entre os membros de sua equipe, relacionados aos Ativos Alvo;
- (iii) estruturação, auditoria operacional e avaliação dos investimentos em Ativos Alvo para o Fundo;
- (iv) monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo em Ativos Alvo;
- (v) condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo nos Ativos Alvo;
- (vi) elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo nos Ativos Alvo;
- (vii) realização de propostas de emissão de novas Cotas, que superem o montante já aprovado nesse Regulamento;
- (viii) seleção e monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo nos Ativos de Liquidez;
- (ix) assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, em nome do Fundo;
- (x) condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo nos Ativos de Liquidez;
- (xi) elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo nos Ativos de Liquidez;

- (xii) cumprimento das obrigações estabelecidas no respectivo Acordo Operacional firmado com o Administrador;
- (xiii) cumprir com todas as deliberações objeto de Assembleia Geral de Cotistas; e
- (xiv) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Alvo e nos Ativos de Liquidez.

Parágrafo 1º. Os Gestores, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2º. OS GESTORES ADOTAM POLÍTICAS DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAIS POLÍTICAS ORIENTAM AS DECISÕES DOS GESTORES EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. Os Cotistas poderão acessar a política de voto da JPP no seguinte endereço: www.jppecapital.com.br e a política de voto da FAR em <https://far.fator.com.br/>.

CAPÍTULO XIII. DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE PERFORMANCE, DA TAXA DE INGRESSO E DA TAXA DE SAÍDA

Artigo 21º. Pela prestação dos serviços de administração, controladoria e escrituração, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulação vigente, o Fundo pagará uma remuneração conforme tabela abaixo:

Faixa do Valor de Referência do Fundo	Valor Percentual Praticado (ao ano)
R\$ 0,00 a R\$ 50.000.000,00	0,35%
R\$ 50.000.000,01 a R\$ 100.000.000,00	0,30%
Acima de R\$ 100.000.000,01	0,20%

Parágrafo 1º. Adicionalmente ao percentual aplicável conforme a faixa do Valor de Referência do Fundo, deverá ser respeitado um valor mínimo mensal de R\$

15.000,00 (quinze mil reais) atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA), ou em sua ausência, pela variação acumulada do IGP-M.

Parágrafo 2º. A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleias Gerais. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao Fundo, entre outros, bem como os serviços de custódia qualificada.

Parágrafo 3º. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, incluindo para os Gestores, que observarão o disposto no Acordo Operacional, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Parágrafo 4º. Sem prejuízo do disposto acima fica estabelecido em relação ao pagamento da Taxa de Administração que serão cobrados os percentuais estabelecidos na tabela constante do caput deste Artigo observado o referido valor mínimo.

Parágrafo 5º. Pela prestação dos serviços de gestão, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulação vigente, o Fundo pagará aos Gestores a remuneração estabelecida na tabela abaixo, de forma que cada Gestor receberá 50% (cinquenta por cento), cada um, dos valores abaixo mencionados, observado o pagamento mínimo de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) para cada Gestor, sendo tais valores corrigidos anualmente pelo IGP-M:

Faixa do Valor de Referência do Fundo	Valor Percentual Praticado (ao ano)
R\$ 0,00 a R\$ 50.000.000,00	0,90%
R\$ 50.000.000,01 a R\$ 100.000.000,00	0,90%
Acima de R\$ 100.000.000,01	0,90%

Parágrafo 6º. A remuneração devida ao Custodiante pelos serviços de custódia integra a Taxa de Administração estabelecida no caput deste Artigo, não havendo cobrança autônoma a esse título.

Parágrafo 7º. A Taxa de Administração, Taxa de Gestão e a Taxa de Custódia

serão calculadas e provisionadas diariamente, por Dia Útil, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, como despesa do Fundo, e será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Parágrafo 8º. Tendo em vista que não há distribuidor que preste serviços de forma contínua ao Fundo, o presente Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração do distribuidor que venha a ser contratado e remunerado pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

Artigo 22º. Além da Taxa de Administração, será devida uma Taxa de Performance aos Gestores, equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a Rentabilidade Alvo, qual seja o IMA-B 5 acrescido de 0,50% (meio por cento) ao ano.

Parágrafo 1º. A Taxa de Performance do Fundo será cobrada com base no resultado do Fundo, considerando-se a valorização do Patrimônio Líquido do Fundo, acrescido dos rendimentos distribuídos aos cotistas conforme disciplinado neste Regulamento e na legislação em vigor. Uma vez que a soma da valorização do Patrimônio do Fundo acrescido ao montante distribuído de rendimentos aos cotistas for superior à Rentabilidade Alvo, será devida a Taxa de Performance.

Parágrafo 2º. A Taxa de Performance será devida semestralmente e paga no 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, sendo calculada para cada Período de Referência e com base na seguinte fórmula:

$$TP = (PBruto - PBenchmark) * 20\%$$

Sendo que,

$PBruto = PAtual + Distribuição de Rendimentos - Integralizações$

$PBenchmark = (Cota Benchmark * Quantidade)$

$Cota Benchmark = Cota Base * Rentabilidade Alvo$

$$\text{Rentabilidade Alvo} = \prod_{i=1}^n \frac{\text{IMA-B 5}_{\text{Data Base}} + (0,5\% + 1)^{\left(\frac{360}{365}\right)}}{\text{IMA-B 5}_{\text{Data Base}} + (0,5\% + 1)^{\left(\frac{1}{365}\right)}}$$

Onde,

TP é a Taxa de Performance;

PBruto é o patrimônio bruto incluindo os rendimentos e excluindo as integralizações;

PAtual é a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades e provisões, mais TP acumulada no período;

Quantidade é a quantidade de cotas resultante da integralização;

Distribuição de Resultado conforme descrito no Capítulo XV;

Integralizações conforme previsto na aprovação das novas emissões de Cotas;

PBenchmark é o patrimônio base corrigido pelo benchmark;

Cota Benchmark é a cota base corrigida pela Rentabilidade Alvo;

Cota Base é a cota do dia da aplicação ou da última performance devida;

Rentabilidade Alvo é a variação acumulada do IMA-B 5 acrescido de 0,50% a.a. (cinquenta centésimos ao ano) entre a Data Base e a data de cálculo;

Data Base é o dia da aplicação ou da última Taxa de Performance cobrada;

IMA-B 5 é um índice divulgado pela ANBIMA, composto pelos títulos atrelados ao IPCA, através do seu site (https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/precos-e-indices/indices/ima.htm);

do é o dia referente à divulgação mais recente do IMA-B 5;

d-1 é o dia anterior à divulgação mais recente do IMA-B 5.

Parágrafo 3º. A Taxa de Performance aqui prevista obedece aos critérios estipulados na legislação aplicável, notadamente na Resolução CVM nº175. Caso os critérios para sua cobrança venham a ser alterados, o Administrador estará autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

Parágrafo 4º. A Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

Parágrafo 5º. Não haverá cobrança de taxa de ingresso ou de taxa de saída pelo Fundo.

CAPÍTULO XIV. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 23º. O Administrador deve ser substituído nas hipóteses de sua destituição por deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º. Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a:

- (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
- (ii) permanecer no exercício de suas funções 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 2º. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a

Assembleia Geral de que trata o Parágrafo 1º acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da sua renúncia.

Parágrafo 3º. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo V do Anexo III da Resolução CVM nº175, 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 do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 4º. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação mencionada no inciso (ii) do Parágrafo 1º do Artigo 23º acima.

Parágrafo 5º. Aplica-se o disposto no inciso (ii) do Parágrafo 1º do Artigo 23º acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 6º. 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, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Artigo 24º. Nas hipóteses referidas nos incisos (i) e (ii) do Parágrafo 1º do Artigo 23º acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 1º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo 2º. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos

bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, caso existam.

Parágrafo 3º. Havendo pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo, fica vedado ao Administrador renunciar à administração fiduciária do Fundo, observado o disposto no Artigo 62 abaixo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia.

CAPÍTULO XV. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 25º. O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério do Administrador, distribuir aos Cotistas, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. Os rendimentos serão devidos aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês anterior.

Parágrafo 1º. Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º. O valor eventualmente retido e não distribuído aos Cotistas nos termos acima, limitado a 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, poderá ser distribuído nos exercícios subsequentes.

Parágrafo 3º. O Fundo levantará balanço ou balancete intermediário mensal, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de

rendimentos ocorrerá no encerramento do semestre em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

Parágrafo 4º. Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará (i) a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento; (ii) a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração; e (iii) o valor a ser pago por Cota.

Parágrafo 5º. Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Artigo 26º. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XVI. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 27º. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento I da Resolução CVM nº175;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento J da Resolução CVM nº175;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a. as demonstrações financeiras;
 - b. o relatório do Auditor Independente; e
 - c. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K da Resolução

CVM nº175.

- (i) anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes de Cotistas;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária;
- (iii) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

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

Artigo 28º. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo 1º. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no acima, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo 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.

Parágrafo 2º. A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

Parágrafo 3º. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem, desde que expressamente previsto neste Regulamento, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

CAPÍTULO XVII. INFORMAÇÕES EVENTUAIS

Artigo 29º. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes; e
- (iv) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária.

Parágrafo 1º. Considera-se relevante, para os efeitos do inciso (iii) acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

- (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração do Gestor ou Administrador;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- (xiii) emissão de Cotas.

Parágrafo 3º. Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Parágrafo 4º. Nos casos de fundos não listados em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das avaliações de que trata o inciso (v) acima é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas.

Artigo 30º. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo 1º O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas do Fundo 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.

Parágrafo 2º A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

Parágrafo 3º. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

CAPÍTULO XVIII. DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 31º. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento do Fundo;
- (iii) destituição ou substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
- (v) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste

Regulamento;

- (vii) a 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;
- (ix) eleição e destituição do Representante dos Cotistas de que trata o Artigo 20 do Anexo III da Resolução CVM nº 175/22, 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;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32 do Anexo III da Resolução CVM nº 175/22;
- (xii) alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, nos termos do Artigo 12 do Anexo III da Resolução CVM nº 175/22; e
- (xiii) o plano de resolução do patrimônio líquido negativo, nos termos do artigo 122 da parte geral, da Resolução CVM Nº 175.

Artigo 32º. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento.

Artigo 33º. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita por correspondência enviada diretamente para cada Cotista, por correio eletrônico.

Parágrafo 1º. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 3º. O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

Artigo 34º. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 35º. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 36º. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e
- (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

Parágrafo 1º. 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, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 2º. O pedido de que trata o Parágrafo 1º deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo 2º do Artigo 14 do Anexo III da Resolução CVM nº 175/22, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo 3º. O percentual de que trata o Parágrafo 1º deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

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:

- (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 admitidas à negociação.

Parágrafo 5º. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o *caput* deste Artigo incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 36, inciso (iii), alíneas “a” a “b” do Anexo III da Resolução CVM nº175/22, sendo que as informações referidas no Artigo 36, inciso (vi) do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº175/22 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral.

Parágrafo 6º. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger Representante dos Cotistas, as informações de que trata o *caput* deste Artigo incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 24 do Anexo III da Resolução CVM nº 175/22; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº175/22.

Parágrafo 7º. Caso Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do parágrafo 4º do Artigo 13 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do *caput* do *caput* deste Artigo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo 4º do Artigo 13 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 37º. As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo primeiro do Artigo 16 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22 cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

Artigo 38º. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Artigo 31º acima 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 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 1º. Os percentuais de que trata o Artigo 38º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por *quórum* qualificado.

Artigo 39º. As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Parágrafo Único. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta formal, formalizada por carta ou correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. No caso de deliberações a serem tomadas por consulta formal deverão ser aplicados todos os quóruns de deliberação aplicáveis para as Assembleias Gerais, bem como deverão ser observadas as formalidades previstas no §5º do Artigo 76 da Resolução CVM nº175/22.

Artigo 40º. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Único. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Artigo 41º. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante

correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os 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 1º. 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 Artigo 41º.

Parágrafo 2º. O Administrador que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º acima 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 3º. Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º 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.

Parágrafo 4º. É vedado ao Administrador:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 1º acima;
- (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 Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Artigo 42º. O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Artigo 43º. 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 ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 1º. Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

- (vii) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) acima;
- (viii) 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 em que se dará a permissão de voto; ou

- (ix) 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 das Sociedades por Ações, conforme o parágrafo 3º do Artigo 8 do Anexo III da Resolução CVM nº175.

CAPÍTULO XIX. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 44º. A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger um ou mais representantes (limitado a um máximo de 3 membros) para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º. A eleição dos Representantes dos 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; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º. Os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

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

Artigo 45º. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas

ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado 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 Único. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 46º. Compete aos Representantes dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175 transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (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 do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas;
 - c. despesas incorridas no exercício de suas atividades, e
 - d. opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº175/22, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral, e
 - e. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do Artigo acima.

Parágrafo 2º. Os Representantes dos Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 3º. Os pareceres e opiniões dos Representantes dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do Artigo acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do Artigo 38 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22.

Artigo 47º. Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 48º. Os Representantes dos Cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do Artigo 24 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22.

Parágrafo Único. Os Representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XX. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 49º. Constituem encargos do Fundo:

- (i) a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- (ii) as taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) os gastos com registro, correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas, previstas neste Regulamento ou no Anexo III da Resolução CVM nº175/22;
- (iv) os gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) os honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) as comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo

despesas relativas à compra, à venda, à locação ou ao arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

- (vii) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos (ii), (iii) e (iv) do Artigo 27 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (x) os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (xi) a taxa máxima de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) as taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso;
- (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 20 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22.
- (xvi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (xvii) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da

carteira;

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

(xix) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no artigo 99 da parte geral da Resolução CVM nº 175; e

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

Parágrafo 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento ou no Anexo III da Resolução CVM nº175/22 como encargos do Fundo correrão por conta única e exclusiva do Administrador,

Parágrafo 2º. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Parágrafo 3º. Caso o somatório das parcelas a que se refere o parágrafo acima exceda o montante total da Taxa de Administração fixada neste Regulamento, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

CAPÍTULO XXI. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 50º. O Fundo terá escrituração contábil destacada daquela relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis e serão auditadas anualmente por Auditor Independente.

Parágrafo 1º. O exercício do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano.

Parágrafo 2º. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos integrantes da carteira do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

Parágrafo 3º. Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Parágrafo 4º. O Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo, uma avaliação econômico-financeira dos ativos do Fundo para atualização de seu valor, sempre que essa avaliação for exigida pelas normas contábeis aplicáveis ao Fundo.

CAPÍTULO XXII. DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 51º. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou o consultor especializado (se houver) dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do consultor especializado (se houver) 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, o Gestor, o consultor especializado (se houver) ou pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado (se houver), uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou ao consultor especializado (se houver), para prestação dos serviços referidos no Artigo 27 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador,

do Gestor, do consultor especializado (se houver) ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Artigo 41 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22.

Parágrafo 2º. Consideram-se pessoas ligadas:

- (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado (se houver), 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 do consultor especializado (se houver), com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado (se houver), 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.

Parágrafo 3º. 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 (se houver).

CAPÍTULO XXIII. DO PRAZO, DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 52º. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Artigo 53º. A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação da maioria dos Cotistas presentes, reunidos em Assembleia Geral, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

Parágrafo 1º. Caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar a dissolução do Fundo e determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar, que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre Cotistas, na proporção em que se forem liquidando os ativos do Fundo, dos recursos apurados no curso da liquidação.

Parágrafo 2º. Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a dissolução.

Parágrafo 3º. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Artigo 54º. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo Único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos eventuais pagamentos 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.

Artigo 55º. Após a partilha de que trata o Parágrafo 3º do Artigo 55 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou de qualquer outro prestador de serviço contratado pelo Fundo.

Parágrafo 1º. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

Parágrafo 2º. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

Parágrafo 3º. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo,

ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Parágrafo 4º. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias:
 - a. o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
 - b. o comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o Artigo 36, III, (b), do Anexo III da Resolução CVM nº175/22, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

CAPÍTULO XXIV. ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 56º. A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- (i) distribuam, 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, observados os termos do Artigo 27 acima; e
- (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Artigo 57º. De acordo com o Parágrafo único do Artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Artigo 58º. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de manter o Fundo com as características previstas no inciso (ii) do Artigo 56º acima; já quanto ao Artigo 57º, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, não podendo ser assegurado que um Cotista não venha a transferir suas Cotas para o Escriturador ou que não venha a ocorrer consolidação de cotas em poucos titulares e o Fundo passe a contar com menos de 50 (cinquenta) Cotistas.

CAPÍTULO XXV. DA VERIFICAÇÃO DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

Artigo 59º. Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido do Fundo está negativo:

- I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo;
- II. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos Alvo detidos pelo Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;
- III. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de Ativos Alvo detidos pelo Fundo; e
- IV. condenação do Fundo de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.

Artigo 60º. Caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou

tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo ou da declaração judicial de insolvência do Fundo, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

Artigo 61º. Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência do Fundo, diante da vedação de renúncia do Administrador conforme o Parágrafo Terceiro do Artigo 24 acima, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo.

CAPÍTULO XXVI. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 62º. Para os fins deste Regulamento, considera-se (i) a disponibilização na página do Administrador na rede mundial de computadores, quando autorizado pela CVM; (ii) correio eletrônico (e-mail) encaminhado a cada Cotista; e (iii) correspondência física encaminhada a cada Cotista formas válidas de correspondência entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para fins de convocação da Assembleia Geral de Cotista e realização de procedimentos para a realização de consulta formal.

Parágrafo Único. O envio de informações por meio de correio eletrônico previsto neste Artigo 62º depende da anuência do Cotista, cabendo ao Administrador a responsabilidade da guarda da referida autorização.

Artigo 63º. Os Cotistas deverão manter seu cadastro atualizado perante a respectiva corretora ou agente de custódia em que suas Cotas estejam custodiadas, devendo informar a estes qualquer alteração no endereço de correio eletrônico em que deseja receber as comunicações do Fundo.

CAPÍTULO XXVII. DO FORO

Artigo 64º. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

O Administrador declara que admite como válidas e verdadeiras as assinaturas deste Regulamento por meio de certificado digital emitido por entidades credenciadas pela

Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, nos termos do artigo 1º, da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo, em casos de contingência, este Instrumento ser firmado de forma impressa. Ao assinar por meio de assinaturas digitais, declara a integridade, autenticidade e regularidade do presente Regulamento.

São Paulo, [•].

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

ANEXO I – DEFINIÇÕES

“<u>Acordo Operacional</u>”	“Acordo Operacional do Fundo” celebrado entre os Prestadores de Serviços Essenciais.
“<u>Administrador</u>”	RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada para a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000.
“Anbima”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
“<u>Assembleia Geral de Cotistas</u>” ou “<u>Assembleia Geral</u>”	A assembleia geral de Cotistas do Fundo.
“<u>Ativos Alvo</u>”	(i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, regulamentação, (iii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº84 de 31 de março de 2022; (iv) CRI; (v) LCI; (vi) LH; (vii) Cotas de FIP; (viii) Cotas de FII; (ix) Cotas de FIDC; (x) Debêntures; (xi) Outros Títulos e Valores Mobiliários; (xii) letras imobiliárias garantidas; e

	(xiii) quaisquer outros ativos permitidos nos termos da regulamentação em vigor.
<u>“Ativos de Liquidez”</u>	Os seguintes ativos: (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional; (ii) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Resolução CVM nº175/22 e com liquidez diária; e/ou (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária.
<u>“Auditor Independente”</u>	A instituição contratada pelo Administrador para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Fundo.
<u>“B3”</u>	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<u>“BACEN”</u>	É o Banco Central do Brasil.
<u>“Boletim de Subscrição”</u>	É o Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo.
<u>“Built to Suit”</u>	Significa, em português, construção sob demanda específica.
<u>“Capital Autorizado”</u>	O capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).
<u>“CNPJ”</u>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
<u>“Código ANBIMA de Fundos de Investimento”</u>	O “Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros” editado pela ANBIMA.

<u>“Cotas de FIDC”</u>	As cotas de FIDC emitidas por fundos de investimento cuja política de investimento seja similar ou compatível com a Política de Investimentos.
<u>“Cotas de FII”</u>	As cotas de FII emitidas por fundos de investimentos cuja política de investimentos seja similar ou compatível com a Política de Investimentos.
<u>“Cotas de FIP”</u>	As cotas de FIP emitidas por fundos de investimentos cuja política de investimentos seja similar ou compatível com a Política de Investimentos.
<u>“Cotas”</u>	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo.
<u>“Cotistas”</u>	Os titulares de Cotas do Fundo.
<u>“CRI”</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514/97, conforme alterada, e pela Resolução CVM nº84.
<u>“Custodiante”</u>	O prestador de serviços de custódia dos ativos do Fundo que vier a ser contratado pelo Administrador.
<u>“CVM”</u>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data da 1ª Integralização de Cotas”</u>	É a data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta corrente de titularidade do Fundo.
<u>“Debêntures”</u>	As debêntures emitidas por sociedades por ações de capital aberto ou fechado e cujas atividades

	preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.
“<u>Dia Útil</u>”	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos e feriados nacionais, no Estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“<u>Escriturador</u>”	O prestador de serviços de escrituração das Cotas que vier a ser contratado pelo Administrador.
“<u>FIDC</u>”	O fundo de investimento em direitos creditórios, constituído na forma da parte geral e do Anexo II da Resolução CVM nº175/22.
“<u>FII</u>”	O fundo de investimento imobiliário, constituído na forma da Lei nº 8.668/93 e da parte geral e do Anexo III da Resolução CVM nº175/22.
“<u>FIP</u>”	O fundo de investimento em participações, constituído na forma da parte geral e do Anexo IV da Resolução CVM nº175/22.
“<u>Fundo</u>”	O OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado.
“<u>Gestores</u>”	Conjuntamente: (i) a JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida

	Presidente Juscelino Kubitschek, nº 28, 3º andar, cj. 31, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.516.035/0001-20; e (b) a FAR - FATOR ADMINISTRACAO DE RECURSOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, 1017, 12 Andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 01.861.016/0001-51.
“IGP-M”	O Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas.
“IMA-B 5”	O Índice de Mercado ANBIMA, série B, que reflete a metodologia adotada pela ANBIMA determinado pelos indexadores a que são atrelados os títulos indexados ao IPCA.
“IOF/Títulos”	O Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado pelo Decreto nº 7.536, de 26 de julho de 2011.
“IRRF”	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“LCI”	As letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Lei das Sociedades por Ações”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

“<u>Lei nº 8.668/93</u>”	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“<u>Lei nº 9.514/97</u>”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“<u>Lei nº 11.033/04</u>”	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“<u>LH</u>”	As letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada.
“<u>Loan to Value</u>”	Significa, em português, dívida em relação ao valor da garantia.
“<u>Oferta Pública</u>” ou “<u>Oferta</u>”	Significa qualquer oferta pública de Cotas do Fundo, a ser realizada de acordo com as normas regulamentares aplicáveis.
“<u>Outros Títulos e Valores Mobiliários</u>”	Significa quaisquer outros títulos e valores mobiliários, que não CRI, LCI, LH, Cotas de FII, Cotas de FIP, Cotas de FIDC e Debêntures, permitidos ou que venham a ser permitidos de acordo com o Anexo III da Resolução CVM nº175/22.
“<u>Overcollateral</u>”	Significa, em português, excesso de garantia.
“<u>Patrimônio Líquido</u>”	Significa a soma algébrica dos ativos da carteira do Fundo, correspondente a: (i) soma dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que possam integrar a carteira do Fundo; e (ii) deduzidas as exigibilidades do Fundo.

<u>“Período de Apuração”</u>	O período compreendido entre o 1º (primeiro) e o último Dia Útil de cada semestre civil.
<u>“Período de Referência”</u>	O período de referência para fins de apuração da Taxa de Performance, entendido como o período semestral compreendido entre o 1º (primeiro) Dia Útil anterior ao início de cada Período de Apuração, conforme descrito no Capítulo XIII. Artigo 22º deste Regulamento, e o 1º (primeiro) Dia Útil anterior ao término de cada Período de Apuração.
<u>“Política de Investimento”</u>	É a política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo V. deste Regulamento;
<u>“Pro rata die”</u>	Significa, em português, em proporção ao dia.
<u>“Rating”</u>	Relatório de classificação de risco local, emitido por agências de classificação de risco, autorizadas pela CVM.
<u>“Regulamento”</u>	Este regulamento do Fundo.
<u>“Rentabilidade Alvo”</u>	É a rentabilidade alvo do Fundo, correspondente ao IMA-B 5, divulgado pela ANBIMA, acrescida de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano. A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS. ADEMAIS, OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO

	“FATORES DE RISCO” DISPOSTA NESTE REGULAMENTO, PRINCIPALMENTE COM RELAÇÃO AO FATOR DE RISCO “RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO”.
“Representante dos Cotistas”	Significa um ou mais representantes nomeados pela Assembleia Geral para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do Artigo 20 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22.
“Reserva de Liquidez”	Significa o montante mínimo equivalente a 3% (três por cento) do patrimônio líquido do Fundo que deverá permanecer aplicado em Ativos de Liquidez.
“Resolução CVM nº 30”	Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM nº 80”	Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM nº 160”	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM nº 175”	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
“Sale Lease Back”	Significa, em português, operação de venda com locação imediata ao vendedor do imóvel.
“Taxa de Administração”	A remuneração estabelecida no Artigo 21º acima deste Regulamento.
“Taxa de Gestão”	A remuneração estabelecida no Parágrafo Quinto do Artigo 21º acima deste Regulamento.
“Taxa de Ingresso /	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 21º

<u>Distribuição Primária</u>	deste Regulamento.
<u>“Taxa de Performance”</u>	A remuneração estabelecida no Artigo 22º deste Regulamento.
<u>“Valor de Referência”</u>	Significa: (i) o valor de mercado das Cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3 (IFIX); <u>ou</u> (ii) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso as Cotas não atinjam o critério estabelecido no item (i) acima.

ANEXO II – FATORES DE RISCO

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas do Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

Riscos Referentes à Oferta Pública:

- I. **Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta Pública:** O início da negociação das Cotas objeto da Oferta Pública na B3 ocorrerá apenas no 1º Dia Útil do mês subsequente à data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta Pública. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento;
- II. **Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta Pública:** A participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta Pública poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. O Administrador ou a JPP não têm como garantir que a aquisição das Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.
- III. **Risco de Conflito de Interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesse dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo Administrador e/ou pelos Gestores ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesse atualmente prevista no Anexo III da Resolução

CVM nº175/22e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Gestor, regras que coíbem conflito de interesses, os Gestores e o Administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico bem como ao Fundo e o seu Setor de Atuação:

- I. **Riscos em Decorrência do Ambiente Macroeconômico:** O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicarão aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

- II. **Risco de Mercado dos Ativos de Liquidez e dos Ativos Alvo:** Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá afetar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.
- III. **Risco de Crédito:** As obrigações decorrentes dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.
- IV. **Risco Relacionados à Liquidez:** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo terem dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação na B3. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá

estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

- V. **Risco de Mercado das Cotas do Fundo:** Considerando que o investimento em fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo.
- VI. **Risco Tributário:** Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, de forma que, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os Cotistas que sejam pessoas físicas.
- VII. **Risco de Concentração da Carteira do Fundo:** O Fundo poderá investir em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, observados os limites previstos neste Regulamento, podendo a carteira do Fundo, em alguns casos, estar concentrada em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez de responsabilidade de poucos devedores. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira,

sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Ativo de Liquidez em questão, O risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

- VIII. **Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários:** Nos termos deste Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos no Anexo III da Resolução CVM nº175/22, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses Outros Títulos e Valores Mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (a) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (b) parte do público-alvo de acordo com a Política de Investimento.
- IX. **Risco Operacional:** Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelos Gestores e os Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão geridos pelo Administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, dos Gestores, do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.
- X. **Risco de Governança:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de

deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

- XI. **Risco Relacionado ao Mercado Imobiliário:** O Fundo investirá em direitos creditórios relacionados a imóveis, os quais estão sujeitos aos riscos a seguir elencados que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas do Fundo.
- XII. **Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento:** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, conforme a gestão do Administrador, em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma deste Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Alvo. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo,

Adicionalmente, cumpre destacar que a Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador.

A RENTABILIDADE ALVO SERÁ CONSIDERADA COMO MERO PARÂMETRO PARA A RENTABILIDADE DAS COTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DO SEU REGULAMENTO, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA POR PARTE DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR OU DOS GESTORES EM ALCANÇAR OU REPRODUZIR A RENTABILIDADE ALVO PARA AS COTAS DO FUNDO.

- XIII. **Risco de Concentração de Propriedade de Cotas:** Conforme disposto neste Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista

venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada 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 que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

- XIV. **Risco de Diluição:** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.
- XV. **Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos:** A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para O Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, dos Gestores ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, dos Gestores, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.
- XVI. **Risco do Prazo:** Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez têm seu valor calculado por marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de

juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor.

- XVII. **Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez:** O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos de Liquidez e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo,
- XVIII. **Risco de Desapropriação e de Sinistro:** Dado que o Fundo investe em Ativos Alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis ou que ainda pode ser titular de imóveis em decorrência de algum inadimplemento de um Ativo Alvo, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiver vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro, se houver, dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.
- XIX. **Risco de Liquidação Antecipada do Fundo:** O Fundo poderá ser objeto de liquidação antecipada conforme deliberado pela Assembleia Geral. Nesse caso, os recursos do Fundo podem ser insuficientes para pagamento aos Cotistas, podendo os Cotistas sofrer prejuízos patrimoniais,

- XX. **Risco das Contingências Ambientais:** Dado que o Fundo investe em Ativos Alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis ou que ainda pode ser titular de Imóveis em decorrência de algum inadimplemento de um Ativo Alvo, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.
- XXI. **Risco Relativo à Atividade Empresarial:** É característica das locações, cujos direitos creditórios são vinculados a Ativos Alvo do Fundo, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis aos quais estão vinculados os direitos creditórios objeto do Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações.
- XXII. **Risco Jurídico:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- XXIII. **Risco Regulatório:** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as

condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

- XXIV. **Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos Alvo:** O investimento nos Ativos Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias atreladas aos Ativos Alvo, especialmente às LCI e LH, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.
- XXV. **Patrimônio Líquido negativo.** As aplicações do Fundo estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e os Cotistas. As estratégias de investimento do Fundo poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que, sendo a responsabilidade dos Cotistas limitada, os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos.
- XXVI. **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.

**DOCUMENTO 3 ANEXO AO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS A SER REALIZADA VIA PROCEDIMENTO DE
CONSULTA FORMAL**

VERSÃO MARCADA DO REGULAMENTO REFORMADO

FINAXIS - SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte, Térreo, Loja 8
01310-923 São Paulo SP

FINAXIS - PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba PR

Ouvidoria

0800 601 1313
www.finaxis.com.br

REGULAMENTO DO

**OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 26.091.656/0001-50

Administrado pela-
~~FINAXIS CORRETORA~~ ARIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS ~~S.~~ ALTA.

30  de junho de 2025

~~FINAXIS – SP~~

~~Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8,
01310-923 São Paulo-SP~~

~~FINAXIS – PR~~

~~Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR~~

~~Ouvidoria~~

~~0800-601 1313
www.finaxis.com.br~~

FINAXIS – SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS – PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

CAPÍTULO I. DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1st. Para fins deste Regulamento, adotam-se as definições constantes no Anexo I a este Regulamento, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições aqui contidas aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (vii) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (viii) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

CAPÍTULO XIX. DO FUNDO

Artigo 2nd. O **OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** é um fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei nº 8.668/93, a parte geral e o Anexo III da Resolução CVM nº175, com as disposições contidas neste Regulamento e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e com início a partir da data em que a CVM conceder o seu respectivo registro de funcionamento.

Parágrafo 1º O Fundo tem como público-alvo investidores em geral, sejam eles pessoas

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo vedada, no entanto, a participação de clubes de investimento.

Parágrafo 2º Para fins do Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros e das “Regras e Procedimentos do Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, o Fundo é classificado como:

- (i) Classificação: Papel;
- (ii) Subclassificação: Híbrido;
- (iii) Gestão: Ativa; e
- (iv) Segmento de Atuação: Multicategoria.

Parágrafo 3º O Fundo é constituído com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer Cotista. Para fins da Resolução CVM nº 175/22, todas as referências ao Fundo neste Regulamento serão entendidas como referências à classe única de Cotas.

Parágrafo 4º Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, o presente Regulamento não conta com um anexo descritivo da referida classe. Este Regulamento abrange todas as informações sobre a classe única de Cotas, nos termos da Resolução CVM nº 175/22.

Parágrafo 5º A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor por eles subscrito.

CAPÍTULO XX. DO OBJETO

Artigo 3rd. O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez buscando proporcionar aos Cotistas, em regime de melhores esforços, uma rentabilidade superior à Rentabilidade Alvo, fundamentalmente a partir

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

dos ganhos decorrentes da rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez.

Parágrafo 1º A Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou dos Gestores. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito neste Regulamento, em seu Anexo II, e nos documentos das ofertas públicas de distribuição de Cotas do Fundo.

Parágrafo 2º Fica desde já estabelecido que qualquer alteração no objetivo do Fundo e na sua Política de Investimentos somente poderá ser realizada caso seja aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Capítulo XVIII. abaixo.

CAPÍTULO XXI. DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 4th. Poderão constar do patrimônio do Fundo, para consecução de seu objeto e de sua Política de Investimento:

- (i) Ativos Alvo, os quais deverão ser selecionados previamente pelos Gestores, ~~bem como previamente aprovados pelo Comitê de Investimentos, nos termos do Capítulo XXV. desse Regulamento;~~ e
- (ii) Ativos de Liquidez, os quais serão selecionados pelos Gestores, nos termos desse Regulamento.

Parágrafo Único. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não integram o ativo do Administrador e, conseqüentemente, não responderão por quaisquer obrigações de responsabilidade do Administrador, nos termos do Artigo 7º, I e II, da Lei nº 8.668/93;

~~FINAXIS-SP~~

~~Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP~~

~~FINAXIS-PR~~

~~Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR~~

~~Ouvidoria~~

~~0800-601 1313~~

~~www.finaxis.com.br~~

- (ii) não compõem 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, nos termos do Artigo 7º, III e V, da Lei nº 8.668/93; e
- (iii) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador, nos termos do Artigo 7º, IV, da Lei nº 8.668/93.

CAPÍTULO XXII. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 5th. O Fundo investirá nos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez observadas as regras descritas nessa Política de Investimentos, bem como as regras adicionais de seleção e de alocação de Ativos Alvo previstas neste Regulamento.

Parágrafo 1º O Fundo deverá observar os limites de concentração por emissor e por modalidade de investimento previstas nos Artigos 44 e 45 da Resolução CVM nº 175 quando da aquisição de Ativos Alvo que sejam títulos ou valores mobiliários.

Parágrafo 2º O Fundo poderá adquirir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI de classe única ou seniores e até 15% (quinze por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI de classe subordinada, observado ainda as características básicas e os critérios de elegibilidade estabelecidos nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 3º Os CRI devem ter as seguintes características:

- (i) os CRI podem ser lastreados em créditos imobiliários decorrentes de empreendimentos imobiliários de qualquer dimensão, não havendo qualquer restrição ou impedimento nesse sentido, observados os termos e condições desse Regulamento; e
- (ii) os CRI objeto de investimento pelo Fundo poderão ter sido emitidos e/ou

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

originados por quaisquer companhias securitizadoras devidamente habilitadas para tanto, devendo ser necessariamente instituído o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514/97.

Parágrafo 4th. Adicionalmente, o Fundo observará, na aquisição dos CRI, os seguintes critérios de elegibilidade:

(i) CRI Seniores e de Classe Única: Os CRI de classe única ou seniores objeto de investimento pelo Fundo deverão obedecer aos seguintes critérios de elegibilidade:

a. Tratando especificamente de CRI lastreados em créditos imobiliários pulverizados oriundos de contratos de compra e venda de imóveis de natureza residencial (incorporação ou loteamento) e/ou de natureza comercial (galpões, salas comerciais e etc.), deverão, ainda, ser observados os seguintes requisitos:

i. O somatório do valor da série subordinada do CRI, caso exista, acrescido do valor *Overcollateral* do respectivo patrimônio separado (diferença entre o valor dos créditos imobiliários e o valor pago pela securitizadora para a sua aquisição) e acrescido do excesso de *spread* (diferença entre a taxa do CRI e a taxa dos créditos imobiliários) deve ser igual ou maior que 10% (dez por cento) do respectivo patrimônio separado;

ii. O *Loan-to-Value* dos créditos imobiliários performados deve corresponder a, no máximo, 85% (oitenta e cinco por cento);

iii. Em caso de CRI lastreados em créditos imobiliários originários de empreendimentos imobiliários que ainda não tenham o respectivo habite-se, TVO ou documento equivalente, o Fundo somente poderá adquirir tais CRI caso o respectivo empreendimento imobiliário já tenha comercializado no mínimo 50% (cinquenta por cento) das suas unidades/lotes e o CRI atenda, ao menos, dois dos seguintes critérios:

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

1. que haja empresa, garantindo a performance da construção do empreendimento que originou os créditos imobiliários, cujo *Rating* seja acima de “BBB-”;
2. que exista seguro performance para a construção do empreendimento imobiliário que originou os créditos imobiliários;
3. que haja liberação dos recursos, disponibilizada ao cedente dos créditos imobiliários, ao longo do cronograma físico-financeiro da obra do respectivo empreendimento;
4. que os CRI tenham sido objeto de *Rating* acima de “BBB-”; e
5. que exista garantia real para o adimplemento dos créditos imobiliários em montante a no mínimo 120% (cento e vinte por cento) do valor necessário para conclusão da construção e obtenção do respectivo habite-se, TVO ou documento equivalente.

b. Tratando especificamente de CRI com lastro em créditos imobiliários de natureza corporativa (como aqueles decorrentes de *Built to Suit*, *Sale Lease Back* ou outros tipos de lastros corporativos, inclusive títulos de renda fixa), deverão, ainda, ser observados os seguintes requisitos:

- i. Atendimento de qualquer um dos critérios abaixo:
 1. *Rating* da empresa, devedora ou garantidora dos créditos imobiliários, acima de “BBB-”;
 2. *Loan-to-Value* menor ou igual a 50% (cinquenta por cento);
 3. o somatório do valor da série subordinada do CRI, caso

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01210-922 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

exista, acrescido do valor *Overcollateral* do respectivo patrimônio separado (diferença entre o valor dos créditos imobiliários e o valor pago pela securitizadora para a sua aquisição) e acrescido do excesso de *spread* (diferença entre a taxa do CRI e a taxa dos créditos imobiliários) maior do que 30% (trinta por cento) do patrimônio separado; ou

4. garantia real em montante equivalente a 120% (cento e vinte por cento) do patrimônio separado.

ii. Em caso exclusivamente de CRI lastreado em créditos imobiliários de natureza corporativa oriundos de cessão de créditos imobiliários oriundos de contrato de *Built to Suit* cujo empreendimento ainda não tenha o respectivo habite-se, TVO ou documento equivalente, deverá ser atendido, ao menos, dois dos seguintes critérios:

1. que haja empresa garantindo a performance da construção do empreendimento que originou os créditos imobiliários, cujo *Rating* seja acima de “BBB-”;

2. que exista seguro performance para a construção do empreendimento imobiliário que originou os créditos imobiliários;

3. que haja liberação dos recursos, disponibilizada ao cedente ou ao devedor dos créditos imobiliários, conforme seja o caso, ao longo do cronograma físico-financeiro da obra do respectivo empreendimento; e

4. que os CRI tenham sido objeto de *Rating* acima de “BBB-”.

c. Tratando especificamente de CRI com lastro em créditos imobiliários originados ou devidos por sociedades exploradoras de *shopping centers*, deverão,

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

ainda, ser observados os seguintes requisitos:

- i. Atendimento de *qualquer* um dos critérios abaixo:
 1. *Rating* da empresa devedora ou garantidora dos créditos imobiliários acima de “BBB-”;
 2. *Loan-To-Value* menor ou igual a 50% (cinquenta por cento);
ou
 3. somatório do valor da série subordinada do CRI, caso exista, acrescido do valor *Overcollateral* do respectivo patrimônio separado (diferença entre o valor dos créditos imobiliários e o valor pago pela securitizadora para a sua aquisição) e acrescido do excesso de *spread* (diferença entre a taxa do CRI e a taxa dos créditos Imobiliários) maior que 10% (dez por cento) do patrimônio separado.
- ii. Em caso de créditos imobiliários oriundos de expansão de *shopping centers* e cuja obra ainda não foi objeto de habite-se ou documento equivalente, deverão ser atendidos, ao menos, dois dos seguintes critérios:
 1. que haja empresa garantindo a performance da construção do empreendimento que originou os créditos imobiliários, cujo *Rating* seja acima de “BBB-”;
 2. que exista seguro performance para a construção do empreendimento imobiliário que originou os créditos imobiliários;
 3. que haja liberação dos recursos, disponibilizada ao cedente ou ao devedor dos créditos imobiliários, conforme seja o caso, ao longo do cronograma físico-financeiro da obra do respectivo

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

empreendimento; e

4. que os CRI tenham sido objeto de *Rating* acima de “BBB-”.

(ii) CRI Subordinados: Os CRI subordinados objeto de investimento pelo Fundo deverão obedecer aos seguintes critérios de elegibilidade:

- a. O *Loan-To-Value* máximo deve corresponder a 65% (sessenta e cinco por cento);
- b. O lastro deve ser composto exclusivamente por créditos imobiliários oriundos de empreendimentos imobiliários já construídos, com o respectivo “habite-se”, “TVO” ou documento equivalente; e
- c. A operação deve contar com garantia real em montante equivalente a no mínimo 100% (cem por cento) do valor dos CRI.

Parágrafo 5th. É vedado ao Fundo 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.

Parágrafo 6th. A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos Ativos Alvo e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, poderá ser investida em Ativos de Liquidez, observados os limites previstos na Resolução CVM nº175, sendo certo que o montante aplicado em Ativos de Liquidez deverá ser equivalente a Reserva de Liquidez de forma a assegurar o pagamento dos encargos e despesas do Fundo.

Parágrafo 7th. Para enquadrar a sua carteira de acordo com os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo, previstos

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

neste Regulamento, o Fundo terá o prazo de até 2 (dois anos), contados da data do encerramento de cada Oferta Pública.

Parágrafo 8th. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 7º acima, os limites de concentração previstos neste ~~Capítulo V.~~ Capítulo V., bem como quaisquer outros estabelecidos pela legislação vigente aplicável ao Fundo, deverão ser observados diariamente pelo Administrador e pelos Gestores. A verificação dos critérios de elegibilidade pelos Gestores deverá ser feita de forma prévia ao ato de cada aquisição pretendida.

Parágrafo 9th. É vedado o investimento, pelo Fundo, em fundos de investimentos administrados pelo Administrador ou por quaisquer dos Gestores, pelo consultor especializado (se houver) e por empresas a eles ligadas. Adicionalmente, o Fundo não poderá investir em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez de emissão do Administrador, de quaisquer dos Gestores, do consultor especializado (se houver) e de empresas a eles ligadas, exceto se prévia e expressamente autorizados em Assembleia Geral na forma prevista na regulamentação vigente.

Parágrafo 10th. Admite-se a aquisição de imóveis ou direitos a ele relacionados de qualquer lugar do território nacional.

CAPÍTULO XXIII. DOS FATORES DE RISCO

Artigo 6th. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo e não obstante a diligência do Administrador e dos Gestores para colocar em prática a Política de Investimento prevista no Capítulo V. acima, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo II deste Regulamento, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas, tampouco conforme a Rentabilidade Alvo.

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

CAPÍTULO XXIV. DAS COTAS

Artigo 7th. As Cotas do Fundo são nominativas e escriturais e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo e não serão emitidas em subclasses.

Parágrafo 1º Quando de seu ingresso no Fundo, cada Cotista deverá assinar termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, da possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

Parágrafo 2º O Fundo manterá contrato de prestação de serviços de escrituração das Cotas com o Escriturador.

Parágrafo 3rd. Os extratos de contas de depósito comprovam a propriedade do número inteiro de Cotas pertencentes ao Cotista, conforme os registros do Fundo, e serão emitidos pelo Escriturador ou pela B3.

Parágrafo 4th. O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 5th. A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. As Cotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

Parágrafo 6th. Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados *pro rata die* a partir do momento de sua integralização.

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

Parágrafo 7th. Nos termos do Artigo 13 da Lei nº 8.668/93, os Cotistas do Fundo:

- (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Parágrafo 8th. De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 3º do Anexo III da Resolução CVM nº175, o Cotista não poderá, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas Cotas.

Parágrafo 9th. As Cotas de emissão do Fundo, depois de integralizadas, deverão ser negociadas única e exclusivamente no mercado de bolsa ou balcão organizado administrado pela B3.

CAPÍTULO XXV. DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 8th. O Administrador poderá, a seu exclusivo critério e independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, decidir pelas futuras emissões de Cotas do Fundo.

Parágrafo 1º Fica o Administrador, desde já, mediante solicitação do Gestor, autorizado, a emitir Cotas até o limite do Capital Autorizado.

Parágrafo 2º No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, realizadas até o limite do Capital Autorizado, os Cotistas do Fundo terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros,

~~FINAXIS—SP~~

~~Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP~~

~~FINAXIS—PR~~

~~Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR~~

~~Ouvidoria~~

~~0800-601 1313
www.finaxis.com.br~~

observado que a data de corte para a apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência, bem como os prazos para o exercício e para a cessão do direito de preferência serão definidos pelo Administrador no ato em que houver a aprovação das novas emissões de Cotas até o limite do Capital Autorizado, de acordo com os prazos e procedimentos operacionais da B3, não podendo tal prazo ser inferior a 10 (dez) Dias Úteis.

Parágrafo 3rd. Na hipótese de novas emissões de Cotas pelo Fundo em montante superior ao Capital Autorizado, conforme descrito no ~~o~~ ~~acima~~ parágrafo 2º acima, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a emissão de novas Cotas irá decidir um novo montante como capital autorizado.

Parágrafo 4th. Na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros. Adicionalmente, as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

Parágrafo 5th. O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e/ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

Parágrafo 6th. O valor patrimonial das Cotas do Fundo será apurado, no fechamento de cada Dia Útil, pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas e em circulação na data de apuração do valor da Cota, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

Parágrafo 7th. O Administrador poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas das novas emissões, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

regulamentares aplicáveis.

Artigo 9th. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira.

Parágrafo 1st. Não haverá limitação quanto à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por um único investidor.

Parágrafo 2nd. Caso haja Cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo invista, o Fundo se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

CAPÍTULO XXVI. DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 10th. O Fundo é administrado pelo ~~ao~~ **FINAXIS-CORRETORARIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.ALTDA.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, ~~Estado~~estado de São Paulo, na Avenida ~~Paulista, nº 1.842, Torre Norte, térreo, loja 08, Bela Vista~~Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº ~~03.3172.6900.026/0001-9481~~, devidamente ~~autorizada pela CVM para o exercício profissional~~habilitada para a prestação de serviços de administração de ~~fundos~~carteira de ~~investimento, por meio de~~valores mobiliários perante a CVM conforme ~~Ato D~~Ato D declaratório nº 6.~~50474~~, de 18~~2~~ de ~~outubro~~julho de 200~~10~~.

Artigo 11th. Compete ao Administrador, observados os termos e condições da Lei nº 8.668/93, da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº175, deste Regulamento ou da deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis:

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; e
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso (vi) do Artigo 29 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº175.

Parágrafo Único: O Administrador do Fundo deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios.

Artigo 12th. O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1st. 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

~~FINAXIS – SP~~

~~Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo SP~~

~~FINAXIS – PR~~

~~Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba PR~~

~~Ouvidoria~~

~~0800-601 1313~~

~~www.finaxis.com.br~~

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, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de cotas justifiquem tratamento desigual.

Parágrafo 2nd. O Administrador e/ou os Gestores devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Parágrafo 3rd. O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- (i) distribuição primária das Cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, os Gestores, 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;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Parágrafo 4th. Os serviços a que se referem os incisos (i), (ii) e (iii) acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 5th. O serviço de formador de mercado pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 6th. É vedado ao Administrador, aos Gestores e ao consultor especializado (se houver) o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Parágrafo 7th. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, aos Gestores e ao consultor especializado (se houver) do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM nº175.

Artigo 13th. O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de Cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros; e
- (v) auditoria independente.

FINAXIS – SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS – PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

Parágrafo 1st. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo, mediante deliberação da Assembleia Geral ou desde que previsto neste Regulamento.

Parágrafo 2nd. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

Parágrafo 3rd. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos (iv) e (v) acima serão considerados despesas do Fundo; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos (i), (ii) e (iii) acima devem ser arcados pelo Administrador.

Parágrafo 4th. As atividades de controladoria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo, bem como a custódia dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez serão realizadas pelo Custodiante. O Custodiante somente poderá acatar ordens emitidas pelo Administrador ou pelos Gestores, por meio de seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados.

CAPÍTULO XXVII. DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Artigo 14th. Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601-1313
www.finaxis.com.br

- a. não integram o ativo do Administrador;
- b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c. não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d. não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

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

- a. os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
- b. os livros de atas e de presenças das Assembleias Gerais;
- c. a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do Fundo;
- d. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e. o arquivo dos relatórios do Auditor Independente, e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do Artigo 27 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22.

(iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) manter custodiados no Custodiante, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (ii) acima até o término do procedimento;
- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII do Anexo III da Resolução CVM nº175/22 e no presente Regulamento;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; e
- (xi) observar as disposições constantes deste Regulamento e do Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral.

Artigo 15th. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;

FINAXIS – SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS – PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) sem prejuízo do disposto no Artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, os Gestores, ou o consultor especializado (se houver), entre o Fundo e os Cotistas mencionados no inciso IV do Artigo 32 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo III da Resolução CVM nº175/22;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

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 BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Artigo 16th. É vedado, ainda, ao Administrador e aos Gestores:

- (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- (ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

CAPÍTULO XXVIII. DA RESPONSABILIDADE DO ADMINISTRADOR E DOS GESTORES

Artigo 17th. O Administrador e os Gestores, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento, da parte geral e do Anexo III da Resolução CVM nº175/22, no limite de suas responsabilidades e sem solidariedade entre si, será(ão) responsável(is) por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, do Anexo III da Resolução CVM nº175/22, deste Regulamento, do Acordo Operacional, da deliberação dos Representante dos Cotistas ou, ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 18th. O Administrador e/ou os Gestores não será(ão) responsabilizado(s) nos casos: (i) de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares; e/ou (ii) atos de administração e/ou de gestão do Fundo que sejam praticados nos termos desse Regulamento e da legislação aplicável.

Parágrafo 1º. Observado o disposto no caput deste Artigo 18º acima, o Fundo deverá ressarcir imediatamente o valor das reclamações e de todas as despesas razoáveis incorridas pelo Administrador ou pelos Gestores, incluindo seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados aos atos praticados pelo Administrador ou pelos Gestores : (i) por força maior e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares; e/ou (ii) nos termos desse Regulamento e da legislação aplicável.

Parágrafo 2º. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste Artigo 18º está condicionada a que o Administrador ou os Gestores, incluindo seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e o Representante dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, por meio do Representante dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o Administrador desde logo autorizado a

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja-8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601-1313

www.finaxis.com.br

constituir “ad referendum”, a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

CAPÍTULO XXIX. DA GESTÃO

Artigo 19th. O Fundo será gerido em conjunto pela (i) **JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 28, 3º andar, conjunto 31, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.516.035/0001-20 (“JPP”); e (ii) **FAR - FATOR ADMINISTRACAO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, 1017, 12 Andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 01.861.016/0001-51 (“FAR” e, em conjunto com a JPP, “Gestores”), contratado nos termos do Acordo Operacional.

Parágrafo 1º. Os Gestores são instituições autorizadas pela CVM para a administração profissional de carteira de títulos e valores mobiliários, sendo a JPP autorizada por meio do Ato Declaratório nº 11.763, de 20 de junho de 2011 e a FAR por meio do Ato Declaratório nº 4.407, de 18 de julho de 1997.

Parágrafo 2º. Os Gestores respeitarão os termos desse Regulamento ~~e as decisões do Comitê de Investimentos~~ no que se refere à aquisição e/ou alienação dos Ativos Alvo.

Artigo 20th. São obrigações dos Gestores, segregadas e individualmente atribuídas a cada um dos Gestores conforme disposto no Acordo Operacional:

- (i) originação de oportunidades de investimento nos Ativos Alvo para o Fundo;
- (ii) elaboração de propostas de investimentos, propostas de desinvestimentos e propostas de reinvestimentos para discussão interna, entre os membros de sua equipe, relacionados aos Ativos Alvo;

~~FINAXIS-SP~~

~~Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-922 São Paulo-SP~~

~~FINAXIS-PR~~

~~Rua Pasteur, 462, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR~~

~~Ouvidoria~~

~~0800-601-1313
www.finaxis.com.br~~

- (iii) estruturação, auditoria operacional e avaliação dos investimentos em Ativos Alvo para o Fundo;
- (iv) monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo em Ativos Alvo;
- (v) condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo nos Ativos Alvo;
- (vi) elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo nos Ativos Alvo;
- (vii) realização de propostas de emissão de novas Cotas, que superem o montante já aprovado nesse Regulamento;
- (viii) seleção e monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo nos Ativos de Liquidez;
- (ix) assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, em nome do Fundo;
- (x) condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo nos Ativos de Liquidez;
- (xi) elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo nos Ativos de Liquidez;
- (xii) cumprimento das obrigações estabelecidas no respectivo Acordo Operacional firmado com o Administrador;

~~(xiii) nomear 4 (quatro) membros para o Comitê de Investimentos, sendo 2 membros nomeados pela JPP e 2 membros nomeados pela FAR;~~

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

(xiii) ~~(xiv)~~ cumprir com todas as deliberações objeto de Assembleia Geral de Cotistas, ~~bem como todas as matérias objeto do Comitê de Investimentos~~; e

(xiv) ~~(xv)~~ votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Alvo e nos Ativos de Liquidez.

Parágrafo 1st. Os Gestores, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2nd. OS GESTORES ADOTAM POLÍTICAS DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAIS POLÍTICAS ORIENTAM AS DECISÕES DOS GESTORES EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. Os Cotistas poderão acessar a política de voto da JPP no seguinte endereço: www.jppcapital.com.br e a política de voto da FAR em <https://far.fator.com.br/>.

CAPÍTULO XXX. DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE PERFORMANCE, DA TAXA DE INGRESSO E DA TAXA DE SAÍDA

Artigo 21st. Pela prestação dos serviços de administração, controladoria e escrituração, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulação vigente, o Fundo pagará uma remuneração conforme tabela abaixo:

Faixa do Valor de Referência do Fundo	Valor Percentual Praticado (ao ano)
R\$ 0,00 a R\$ 50.000.000,00	0,26235%
R\$ 50.000.000,01 a R\$ 100.000.000,00	0,22530%
Acima de R\$ 100.000.000,01	0,1520%

Parágrafo 1º. Adicionalmente ao percentual aplicável conforme a faixa do Valor de Referência do Fundo, deverá ser respeitado um valor mínimo mensal de: R\$

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601-1313

www.finaxis.com.br

~~115.25000,00~~ (~~onzequinze~~ mil ~~duzentos e cinquenta reais, corrigido~~reais) atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA), ou em sua ausência, pela variação acumulada do IGP-M.

Parágrafo 2º. A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleias Gerais. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao Fundo, entre outros, bem como os serviços de custódia qualificada.

Parágrafo 3rd. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, incluindo para os Gestores, que observarão o disposto no Acordo Operacional, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Parágrafo 4th. Sem prejuízo do disposto acima fica estabelecido em relação ao pagamento da Taxa de Administração que serão cobrados os percentuais estabelecidos na tabela constante do caput deste Artigo observado o referido valor mínimo.

Parágrafo 5th. Pela prestação dos serviços de gestão, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulação vigente, o Fundo pagará aos Gestores a remuneração estabelecida na tabela abaixo, de forma que cada Gestor receberá 50% (cinquenta por cento), cada um, dos valores abaixo mencionados, observado o pagamento mínimo de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) para cada Gestor, sendo tais valores corrigidos anualmente pelo IGP-M:

Faixa do Valor de Referência do Fundo	Valor Percentual Praticado (ao ano)
R\$ 0,00 a R\$ 50.000.000,00	0,90%
R\$ 50.000.000,01 a R\$ 100.000.000,00	0,90%
Acima de R\$ 100.000.000,01	0,90%

Parágrafo 4th. ~~Pela prestação dos~~A remuneração devida ao Custodiante pelos

~~FINAXIS-SP~~

~~Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP~~

~~FINAXIS-PR~~

~~Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR~~

~~Ouvidoria~~

~~0800-601 1313~~

~~www.finaxis.com.br~~

serviços de custódia, ~~o Fundo pagará ao Custodiante~~ integra a ~~taxa~~ Taxa de ~~custódia~~ Administração estabelecida ~~na tabela abaixo, observado o pagamento mínimo de R\$ 3.750,00 (três mil e setecentos e cinquenta reais), sendo tais valores corrigidos anualmente pelo IGP-M;~~ no caput deste Artigo, não havendo cobrança autônoma a esse título.

Faixa do Valor de Referência do Fundo	Valor Percentual Praticado (ao ano)
R\$ 0,00 a R\$ 50.000.000,00	0,0875%
R\$ 50.000.000,01 a R\$ 100.000.000,00	0,075%
Acima de R\$ 100.000.000,01	0,05%

Parágrafo 7th. A Taxa de Administração, Taxa de Gestão e a Taxa de Custódia serão calculadas e provisionadas diariamente, por Dia Útil, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, como despesa do Fundo, e será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Parágrafo 8th. Tendo em vista que não há distribuidor que preste serviços de forma contínua ao Fundo, o presente Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração do distribuidor que venha a ser contratado e remunerado pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

Artigo 22nd. Além da Taxa de Administração, será devida uma Taxa de Performance aos Gestores, equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a Rentabilidade Alvo, qual seja o IMA-B 5 acrescido de 0,50% (meio por cento) ao ano.

Parágrafo 1st. A Taxa de Performance do Fundo será cobrada com base no resultado do Fundo, considerando-se a valorização do Patrimônio Líquido do Fundo, acrescido dos rendimentos distribuídos aos cotistas conforme disciplinado neste Regulamento e na legislação em vigor. Uma vez que a soma da valorização do Patrimônio

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja 8-
01310-922 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

do Fundo acrescido ao montante distribuído de rendimentos aos cotistas for superior à Rentabilidade Alvo, será devida a Taxa de Performance.

Parágrafo 2nd. A Taxa de Performance será devida semestralmente e paga no 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, sendo calculada para cada Período de Referência e com base na seguinte fórmula:

$$TP = (PBruto - PBenchmark) * 20\%$$

Sendo que,

$PBruto = PA_{atual} + \text{Distribuição de Rendimentos} - \text{Integralizações}$

$PBenchmark = (Cota Benchmark * Quantidade)$

$Cota Benchmark = Cota Base * Rentabilidade Alvo$

$$Rentabilidade Alvo = \prod_{i=1}^n \frac{IMA - R_{5_{ido}} * (0,5\% + 1)^{\left(\frac{1}{252}\right)}}{IMA - R_{5_{d-1}} * (0,5\% + 1)^{\left(\frac{1}{252}\right)}}$$

Onde,

TP é a Taxa de Performance;

PBruto é o patrimônio bruto incluindo os rendimentos e excluindo as integralizações;

PA_{atual} é a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades e provisões, mais TP acumulada no período;

Quantidade é a quantidade de cotas resultante da integralização;

Distribuição de Resultado conforme descrito no Capítulo XV;

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

Integralizações conforme previsto na aprovação das novas emissões de Cotas;

PBenchmark é o patrimônio base corrigido pelo benchmark;

Cota Benchmark é a cota base corrigida pela Rentabilidade Alvo;

Cota Base é a cota do dia da aplicação ou da última performance devida;

Rentabilidade Alvo é a variação acumulada do IMA-B 5 acrescido de 0,50% a.a. (cinquenta centésimos ao ano) entre a Data Base e a data de cálculo;

Data Base é o dia da aplicação ou da última Taxa de Performance cobrada;

IMA-B 5 é um índice divulgado pela ANBIMA, composto pelos títulos atrelados ao IPCA, através do seu site (https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/precos-e-indices/indices/ima.htm);

do é o dia referente à divulgação mais recente do IMA-B 5;

d-1 é o dia anterior à divulgação mais recente do IMA-B 5.

Parágrafo 3rd. A Taxa de Performance aqui prevista obedece aos critérios estipulados na legislação aplicável, notadamente na Resolução CVM nº175. Caso os critérios para sua cobrança venham a ser alterados, o Administrador estará autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

Parágrafo 4th. A Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

Parágrafo 5th. Não haverá cobrança de taxa de ingresso ou de taxa de saída

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

pelo Fundo.

CAPÍTULO XXXI. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 23rd. O Administrador deve ser substituído nas hipóteses de sua destituição por deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º. Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a:

- (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
- (ii) permanecer no exercício de suas funções 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 2º. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de que trata o Parágrafo 1º acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da sua renúncia.

Parágrafo 3º. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo V do Anexo III da Resolução CVM nº175, 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 do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 3rd. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação mencionada no

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

inciso (ii) do Parágrafo 1º do Artigo 23º acima.

Parágrafo 4th. Aplica-se o disposto no inciso (ii) do Parágrafo 1º do Artigo 23º acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5th. 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, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Artigo 24th. Nas hipóteses referidas nos incisos (i) e (ii) do Parágrafo 1º do Artigo 23º acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 1st. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo 2nd. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, caso existam.

Parágrafo 3rd. Havendo pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo, fica vedado ao Administrador renunciar à administração fiduciária do Fundo, observado o disposto no Artigo 62 abaixo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia.

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

CAPÍTULO XXXII. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 25th. O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério do Administrador, distribuir aos Cotistas, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. Os rendimentos serão devidos aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês anterior.

Parágrafo 1st. Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 2nd. O valor eventualmente retido e não distribuído aos Cotistas nos termos acima, limitado a 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, poderá ser distribuído nos exercícios subsequentes.

Parágrafo 3rd. O Fundo levantará balanço ou balancete intermediário mensal, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos ocorrerá no encerramento do semestre em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601-1313

www.finaxis.com.br

Parágrafo 4th. Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará (i) a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento; (ii) a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração; e (iii) o valor a ser pago por Cota.

Parágrafo 5th. Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Artigo 26th. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XXXIII. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 27th. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento I da Resolução CVM nº175;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento J da Resolução CVM nº175;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a. as demonstrações financeiras;
 - b. o relatório do Auditor Independente; e

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

- c. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K da Resolução CVM nº175.
- (i) anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes de Cotistas;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária;
- (iii) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

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

Artigo 28th. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo 1st. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no acima, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo 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.

Parágrafo 2nd. A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

Parágrafo 3rd. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem, desde que expressamente previsto neste Regulamento, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-922 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

CAPÍTULO XXXIV. INFORMAÇÕES EVENTUAIS

Artigo 29th. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes; e
- (iv) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária.

Parágrafo 1st. Considera-se relevante, para os efeitos do inciso (iii) acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2nd. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

~~FINAXIS-SP~~

~~Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP~~

~~FINAXIS-PR~~

~~Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR~~

~~Ouvidoria~~

~~0800-601 1313~~

~~www.finaxis.com.br~~

- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração do Gestor ou Administrador;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

(xiii) emissão de Cotas.

Parágrafo 3rd. Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Parágrafo 4th. Nos casos de fundos não listados em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das avaliações de que trata o inciso (v) acima é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas.

Artigo 30th. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo 1º O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas do Fundo 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.

Parágrafo 2º A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

Parágrafo 3rd. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

CAPÍTULO XXXV. DA ASSEMBLEIA GERAL

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja 8
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

Artigo 31st. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento do Fundo;
- (iii) destituição ou substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
- (v) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- (vii) a 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;
- (ix) eleição e destituição do Representante dos Cotistas de que trata o Artigo 20 do Anexo III da Resolução CVM nº 175/22, 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;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32 do Anexo III da Resolução CVM nº 175/22;

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

(xii) alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, nos termos do Artigo 12 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22; e

(xiii) o plano de resolução do patrimônio líquido negativo, nos termos do artigo 122 da parte geral, da Resolução CVM Nº 175.

Artigo 32nd. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento.

Artigo 33rd. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita por correspondência enviada diretamente para cada Cotista, por correio eletrônico.

Parágrafo 1º. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 3rd. O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

Artigo 34th. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 35th. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 36th. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

- (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e
- (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

Parágrafo 1st. 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, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 2nd. O pedido de que trata o Parágrafo 1º deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo 2º do Artigo 14 do Anexo III da Resolução CVM nº 175/22, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo 3rd. O percentual de que trata o Parágrafo 1º deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo 4th. 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:

- (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

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 5th. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o *caput* deste Artigo incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 36, inciso (iii), alíneas “a” a “b” do Anexo III da Resolução CVM nº175/22, sendo que as informações referidas no Artigo 36, inciso (vi) do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº175/22 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral.

Parágrafo 6th. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger Representante dos Cotistas, as informações de que trata o *caput* deste Artigo incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 24 do Anexo III da Resolução CVM nº 175/22; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº175/22.

Parágrafo 7th. Caso Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do parágrafo 4º do Artigo 13 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do *caput* do *caput* deste Artigo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo 4º do Artigo 13 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 37th. As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo primeiro do Artigo 16 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22 cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

Artigo 38th. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Artigo 31º acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

~~FINAXIS—SP~~

~~Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-922 São Paulo-SP~~

~~FINAXIS—PR~~

~~Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR~~

~~Ouvidoria~~

~~0800-601 1313
www.finaxis.com.br~~

- (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 1st. Os percentuais de que trata o Artigo 38º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por *quórum* qualificado.

Artigo 39th. As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Parágrafo Único. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta formal, formalizada por carta ou correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. No caso de deliberações a serem tomadas por consulta formal deverão ser aplicados todos os quóruns de deliberação aplicáveis para as Assembleias Gerais, bem como deverão ser observadas as formalidades previstas no §5º do Artigo 76 da Resolução CVM nº175/22.

Artigo 40th. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Único. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Artigo 41st. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

- (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 1st. 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 Artigo 41º.

Parágrafo 2nd. O Administrador que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º acima 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 3rd. Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º 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.

Parágrafo 4th. É vedado ao Administrador:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 1º acima;

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

- (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 Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5th. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Artigo 42nd. O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Artigo 43rd. 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 ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 1st. Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

- (vii) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a

FINAXIS—SP

~~Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo SP~~

FINAXIS—PR

~~Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba PR~~

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

(vi) acima;

(viii) 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 em que se dará a permissão de voto; ou

(ix) 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 das Sociedades por Ações, conforme o parágrafo 3º do Artigo 8 do Anexo III da Resolução CVM nº175.

CAPÍTULO XXXVI. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 44th. A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger um ou mais representantes (limitado a um máximo de 3 membros) para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º. A eleição dos Representantes dos 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; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º. Os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

~~FINAXIS-SP~~

~~Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP~~

~~FINAXIS-PR~~

~~Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR~~

~~Ouvidoria~~

~~0800-601-1313~~

~~www.finaxis.com.br~~

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

Artigo 45th. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado 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 Único. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

FINAXIS—SP

~~Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP~~

FINAXIS—PR

~~Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR~~

Ouvidoria

~~0800-601 1313~~

~~www.finaxis.com.br~~

Artigo 46th. Compete aos Representantes dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175 transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (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 do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas;
 - c. despesas incorridas no exercício de suas atividades, e
 - d. opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº175/22, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral, e

e. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1st. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do Artigo acima.

Parágrafo 2nd. Os Representantes dos Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 3rd. Os pareceres e opiniões dos Representantes dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do Artigo acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do Artigo 38 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22.

Artigo 47th. Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 48th. Os Representantes dos Cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do Artigo 24 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22.

Parágrafo Único. Os Representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo

~~FINAXIS-SP~~

~~Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja-8-
01310-923 São Paulo-SP~~

~~FINAXIS-PR~~

~~Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR~~

~~Ouvidoria~~

~~0800-601 1313~~

~~www.finaxis.com.br~~

interesse do Fundo.

CAPÍTULO XXXVII. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 49th. Constituem encargos do Fundo:

- (i) a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- (ii) as taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) os gastos com registro, correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas, previstas neste Regulamento ou no Anexo III da Resolução CVM nº175/22;
- (iv) os gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) os honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) as comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, à venda, à locação ou ao arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (vii) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos (ii),

FINAXIS-SP

~~Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP~~

FINAXIS-PR

~~Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR~~

Ouvidoria

~~0800-601-1313~~

~~www.finaxis.com.br~~

(iii) e (iv) do Artigo 27 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22;

- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (x) os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (xi) a taxa máxima de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) as taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso;
- (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 20 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22.
- (xvi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (xvii) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (xviii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

(xix) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no artigo 99 da parte geral da Resolução CVM nº 175; e

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

Parágrafo 1st. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento ou no Anexo III da Resolução CVM nº 175/22 como encargos do Fundo correrão por conta única e exclusiva do Administrador,

Parágrafo 2nd. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Parágrafo 3rd. Caso o somatório das parcelas a que se refere o parágrafo acima exceda o montante total da Taxa de Administração fixada neste Regulamento, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

CAPÍTULO XXXVIII. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 50th. O Fundo terá escrituração contábil destacada daquela relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis e serão auditadas anualmente por Auditor Independente.

Parágrafo 1º. O exercício do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano.

Parágrafo 2º. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos integrantes da carteira do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

~~FINAXIS – SP~~

~~Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP~~

~~FINAXIS – PR~~

~~Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR~~

~~Ouvidoria~~

~~0800-601 1313~~

~~www.finaxis.com.br~~

Parágrafo 3rd. Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Parágrafo 4th. O Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo, uma avaliação econômico-financeira dos ativos do Fundo para atualização de seu valor, sempre que essa avaliação for exigida pelas normas contábeis aplicáveis ao Fundo.

CAPÍTULO XXXIX. DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 51st. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou o consultor especializado (se houver) dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do consultor especializado (se houver) 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, o Gestor, o consultor especializado (se houver) ou pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado (se houver), uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou ao consultor especializado (se houver), para prestação dos serviços referidos no Artigo 27 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22, exceto o de

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

primeira distribuição de cotas do Fundo; e

- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do consultor especializado (se houver) ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Artigo 41 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22.

Parágrafo 2º. Consideram-se pessoas ligadas:

- (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado (se houver), 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 do consultor especializado (se houver), com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado (se houver), 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.

Parágrafo 3º. 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 (se houver).

CAPÍTULO XL. DO PRAZO, DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 52nd. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Artigo 53rd. A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação da maioria dos Cotistas presentes, reunidos em Assembleia Geral, sendo essa a única

FINAXIS—SP

~~Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP~~

FINAXIS—PR

~~Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR~~

Ouvidoria

~~0800-601 1313~~

~~www.finaxis.com.br~~

hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

Parágrafo 1º. Caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar a dissolução do Fundo e determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar, que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre Cotistas, na proporção em que se forem liquidando os ativos do Fundo, dos recursos apurados no curso da liquidação.

Parágrafo 2º. Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a dissolução.

Parágrafo 3rd. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Artigo 54th. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo Único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos eventuais pagamentos 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.

Artigo 55th. Após a partilha de que trata o Parágrafo 3º do Artigo 55 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou de qualquer outro prestador de serviço contratado pelo Fundo.

Parágrafo 1º. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601-1313
www.finaxis.com.br

substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

Parágrafo 2º. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

Parágrafo 3rd. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Parágrafo 4th. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias:
 - a. o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
 - b. o comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o Artigo 36, III, (b), do Anexo III da Resolução CVM nº175/22, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

CAPÍTULO XLI. ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 56th. A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- (i) distribuam, 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, observados os termos do Artigo 27 acima; e
- (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Artigo 57th. De acordo com o Parágrafo único do Artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Artigo 58th. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de manter o Fundo com as características previstas no inciso (ii) do Artigo 56º acima; já quanto ao Artigo 57º, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, não podendo ser assegurado que um Cotista não venha a transferir suas Cotas para o Escriturador ou que não venha a ocorrer consolidação de cotas em poucos titulares e o Fundo passe a contar com menos de 50 (cinquenta) Cotistas.

~~FINAXIS-SP~~

~~Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP~~

~~FINAXIS-PR~~

~~Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR~~

~~Ouvidoria~~

~~0800-601 1313
www.finaxis.com.br~~

CAPÍTULO XXV. COMITÊ DE INVESTIMENTO

~~Artigo 59th. O Fundo terá um Comitê de Investimento que terá as seguintes funções e atribuições:~~

- ~~(i) aprovar a aquisição e a alienação de Ativos Alvo que venham a ser selecionados pelo Gestor; e~~
- ~~(ii) acompanhar o desempenho do Fundo.~~

~~Parágrafo 1st. O Comitê de Investimentos será composto por 4 (quatro) membros e seus respectivos suplentes, sendo 2 (dois) membros e seus suplentes indicados pela JPP e 2 (dois) membros e seus suplentes indicados pela FAR.~~

~~Parágrafo 2nd. Os membros indicados deverão ser pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação, e possuirão mandato indeterminado.~~

~~Parágrafo 3rd. Os membros do Comitê de Investimento poderão renunciar a seus cargos mediante o envio de notificação aos Gestores. No caso de renúncia de qualquer membro do Comitê de Investimento, os Gestores, conforme o caso, terão o direito de eleger um novo membro para substituí-lo.~~

~~Parágrafo 4th. Os membros do Comitê de Investimento não farão jus a qualquer remuneração, por parte do Fundo, em virtude do exercício de suas funções como membros do Comitê de Investimento.~~

~~Parágrafo 5th. O Comitê de Investimento se reunirá no local indicado na convocação, sempre que necessário. As reuniões poderão ser convocadas por qualquer membro do Comitê de Investimento por iniciativa própria ou mediante solicitação dos Gestores, sendo estes obrigados a comparecer em todas as reuniões.~~

~~Parágrafo 6th. Os membros do Comitê de Investimento poderão participar das reuniões de forma presencial ou por meio de conferência telefônica ou e-mail, sendo que de todas as reuniões realizadas será elaborada uma ata da reunião do Comitê de Investimento.~~

~~Parágrafo 7th. Cada membro do Comitê de Investimento terá direito a 1 (um) voto sobre qualquer questão submetida ao Comitê de Investimento.~~

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-922 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 462, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

~~Parágrafo 8th. As reuniões do Comitê de Investimento somente serão validamente instaladas com a presença de todos os seus membros.~~

~~Parágrafo 9th. Toda resolução, medida ou decisão que deva ou possa ser tomada ou adotada pelo Comitê de Investimento deverá ser tomada ou adotada por unanimidade dos membros que possam exercer o direito de voto, nos termos do Parágrafo 11 abaixo.~~

~~Parágrafo 10th. O secretário de cada reunião do Comitê de Investimento será um dos membros indicados pelos Gestores e será responsável por lavrar ata da reunião e disponibilizar sua cópia aos membros em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de realização da respectiva reunião, que ficará armazenada na sede do Administrador.~~

~~Parágrafo 11st. Os membros do Comitê de Investimento deverão informar aos Gestores, e estes deverão informar aos Cotistas, qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses com o Fundo. Nesse caso o membro do Comitê de Investimentos não poderá votar sendo válido a deliberação tomada pelos demais membros do Comitê de Investimentos que não estiverem conflitados.~~

CAPÍTULO XLII. ~~**CAPÍTULO XXVI.**~~ **DA VERIFICAÇÃO DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO**

Artigo 59th. ~~**Artigo 60th.**~~ Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido do Fundo está negativo:

- I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo;
- II. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos Alvo detidos pelo Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;
- III. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de Ativos Alvo detidos pelo Fundo; e

FINAXIS – SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8.
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS – PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

IV. condenação do Fundo de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.

Artigo 60th. ~~Artigo 61st.~~ Caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo ou da declaração judicial de insolvência do Fundo, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

Artigo 61st. ~~Artigo 62nd.~~ Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência do Fundo, diante da vedação de renúncia do Administrador conforme o Parágrafo Terceiro do Artigo 24 acima, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo.

CAPÍTULO XLIII. ~~CAPÍTULO XXVII.~~ DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 62nd. ~~Artigo 63rd.~~ Para os fins deste Regulamento, considera-se ~~o~~ (i) a disponibilização na página do Administrador na rede mundial de computadores, quando autorizado pela CVM; (ii) correio eletrônico (e-mail) encaminhado a cada Cotista; e (iii) correspondência física encaminhada a cada Cotista formas válidas de correspondência entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para fins de convocação da Assembleia Geral de Cotista e realização de procedimentos para a realização de consulta formal.

Parágrafo Único. O envio de informações por meio de correio eletrônico previsto neste ~~Artigo 63º~~ Artigo 62º depende da anuência do Cotista, cabendo ao Administrador a responsabilidade da guarda da referida autorização.

Artigo 63rd. ~~Artigo 64th.~~ Os Cotistas deverão manter seu cadastro atualizado perante a respectiva corretora ou agente de custódia em que suas Cotas estejam custodiadas, devendo informar a estes qualquer alteração no endereço de correio eletrônico em que deseja receber as comunicações do Fundo.

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8
01310-922 São Paulo SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

CAPÍTULO XLIV. ~~CAPÍTULO XXVIII.~~ DO FORO

Artigo 64th. ~~Artigo 65th.~~ Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

O Administrador declara que admite como válidas e verdadeiras as assinaturas deste Regulamento por meio de certificado digital emitido por entidades credenciadas pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, nos termos do artigo 1º, da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo, em casos de contingência, este Instrumento ser firmado de forma impressa. Ao assinar por meio de assinaturas digitais, declara a integridade, autenticidade e regularidade do presente Regulamento.

São Paulo, ~~30 de junho de 2025~~ .

~~FINAXIS CORRETORA~~ **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA** DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS ~~S.~~ **ALTA.**

~~FINAXIS – SP~~

~~Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo SP~~

~~FINAXIS – PR~~

~~Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba PR~~

~~Ouvidoria~~

~~0800-601 1313
www.finaxis.com.br~~

ANEXO I – DEFINIÇÕES

“Acordo Operacional”	“Acordo Operacional do Fundo” celebrado entre os Prestadores de Serviços Essenciais.
“Administrador”	FINAXIS – CORRETORARIO BRAVO <u>INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE</u> <u>TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,</u> sociedade por ações <u>LTD.A.,</u> instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado <u>estado</u> de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.842, Torre Norte, térreo, loja 08, Bela Vista <u>Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia,</u> CEP 04551-310-92365, inscrita no CNPJ sob o nº 03.3172.6900.026/0001-9481, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional <u>habilitada para a prestação de serviços</u> de administração de fundos <u>carteira</u> de investimento, por meio de <u>valores mobiliários perante a CVM</u> <u>conforme Ato Declaratório nº 6.50474,</u> de 182 de outubro <u>julho</u> de 200 <u>10</u> .
“Anbima”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
“Assembleia Geral de Cotistas” ou “Assembleia Geral”	A assembleia geral de Cotistas do Fundo.
“Ativos Alvo”	(i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

~~FINAXIS – SP~~

~~Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-01310-923 São Paulo-SP~~

~~FINAXIS – PR~~

~~Rua Pasteur, 463, 11º andar-80250-104 Curitiba-PR~~

~~Ouvidoria~~

~~0800-601 1313~~

~~www.finaxis.com.br~~

	(ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, regulamentação, (iii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº84 de 31 de março de 2022; (iv) CRI; (v) LCI; (vi) LH; (vii) Cotas de FIP; (viii) Cotas de FII; (ix) Cotas de FIDC; (x) Debêntures; (xi) Outros Títulos e Valores Mobiliários; (xii) letras imobiliárias garantidas; e (xiii) quaisquer outros ativos permitidos nos termos da regulamentação em vigor.
<u>“Ativos de Liquidez”</u>	Os seguintes ativos: (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional; (ii) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Resolução CVM nº175/22 e com liquidez diária; e/ou (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária.
<u>“Auditor Independente”</u>	A instituição contratada pelo Administrador para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Fundo.
<u>“B3”</u>	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<u>“BACEN”</u>	É o Banco Central do Brasil.
<u>“Boletim de</u>	É o Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada

FINAXIS – SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS – PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

<u>Subscrição</u>	Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo.
<u>“Built to Suit”</u>	Significa, em português, construção sob demanda específica.
<u>“Capital Autorizado”</u>	O capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).
<u>“CNPJ”</u>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
<u>“Código ANBIMA de Fundos de Investimento”</u>	O “Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros” editado pela ANBIMA.
<u>“Comitê de Investimentos”</u>	É o comitê de investimentos conforme atribuições estabelecidas no Capítulo XXV desse Regulamento.
<u>“Cotas de FIDC”</u>	As cotas de FIDC emitidas por fundos de investimento cuja política de investimento seja similar ou compatível com a Política de Investimentos.
<u>“Cotas de FII”</u>	As cotas de FII emitidas por fundos de investimentos cuja política de investimentos seja similar ou compatível com a Política de Investimentos.
<u>“Cotas de FIP”</u>	As cotas de FIP emitidas por fundos de investimentos cuja política de investimentos seja similar ou compatível com a Política de Investimentos.

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

<u>“Cotas”</u>	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo.
<u>“Cotistas”</u>	Os titulares de Cotas do Fundo.
<u>“CRI”</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514/97, conforme alterada, e pela Resolução CVM nº84.
<u>“Custodiante”</u> ou <u>“Escrivador”</u>	BANCO FINAXIS S.A., instituição financeira com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, Água Verde, inscrita no CNPJ sob o nº 11.758.741/0001-52. <u>O prestador de serviços de custódia dos ativos do Fundo que vier a ser contratado pelo Administrador.</u>
<u>“CVM”</u>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data da 1ª Integralização de Cotas”</u>	É a data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta corrente de titularidade do Fundo.
<u>“Debêntures”</u>	As debêntures emitidas por sociedades por ações de capital aberto ou fechado e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.
<u>“Dia Útil”</u>	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos e feriados nacionais, no Estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

FINAXIS – SP
~~Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-01310-923 São Paulo-SP~~
FINAXIS – PR
~~Rua Pasteur, 463, 11º andar-80250-104 Curitiba-PR~~
Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

<u>“Escrutador”</u>	<u>O prestador de serviços de escrituração das Cotas que vier a ser contratado pelo Administrador.</u>
<u>“FIDC”</u>	O fundo de investimento em direitos creditórios, constituído na forma da parte geral e do Anexo II da Resolução CVM nº175/22.
<u>“FII”</u>	O fundo de investimento imobiliário, constituído na forma da Lei nº 8.668/93 e da parte geral e do Anexo III da Resolução CVM nº175/22.
<u>“FIP”</u>	O fundo de investimento em participações, constituído na forma da parte geral e do Anexo IV da Resolução CVM nº175/22.
<u>“Fundo”</u>	O OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado.
<u>“Gestores”</u>	Conjuntamente: (i) a JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista<u>Presidente Juscelino Kubitschek</u>, nº 287, 6º<u>3º</u> andar, Bela Vista<u>cj. 31, Vila Nova Conceição</u>, inscrita no CNPJ sob o nº 13.516.035/0001-20; e

FINAXIS—SP
~~Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-01310-923 São Paulo-SP~~
FINAXIS—PR
~~Rua Pasteur, 463, 11º andar~~
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

	(b) a FAR - FATOR ADMINISTRACAO DE RECURSOS LTDA. , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, 1017, 12 Andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 01.861.016/0001-51.
“IGP-M”	O Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas.
“IMA-B 5”	O Índice de Mercado ANBIMA, série B, que reflete a metodologia adotada pela ANBIMA determinado pelos indexadores a que são atrelados os títulos indexados ao IPCA.
“IOF/Títulos”	O Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado pelo Decreto nº 7.536, de 26 de julho de 2011.
“IRRF”	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“LCI”	As letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Lei das Sociedades por Ações”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja-8
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601-1313

www.finaxis.com.br

<u>“Lei nº 8.668/93”</u>	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Lei nº 9.514/97”</u>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<u>“Lei nº 11.033/04”</u>	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>“LH”</u>	As letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada.
<u>“Loan to Value”</u>	Significa, em português, dívida em relação ao valor da garantia.
<u>“Oferta Pública” ou “Oferta”</u>	Significa qualquer oferta pública de Cotas do Fundo, a ser realizada de acordo com as normas regulamentares aplicáveis.
<u>“Outros Títulos e Valores Mobiliários”</u>	Significa quaisquer outros títulos e valores mobiliários, que não CRI, LCI, LH, Cotas de FII, Cotas de FIP, Cotas de FIDC e Debêntures, permitidos ou que venham a ser permitidos de acordo com o Anexo III da Resolução CVM nº175/22.
<u>“Overcollateral”</u>	Significa, em português, excesso de garantia.
<u>“Patrimônio Líquido”</u>	Significa a soma algébrica dos ativos da carteira do Fundo, correspondente a: (i) soma dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que possam integrar a carteira do Fundo; e (ii) deduzidas as exigibilidades

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

	do Fundo.
“<u>Período de Apuração</u>”	O período compreendido entre o 1º (primeiro) e o último Dia Útil de cada semestre civil.
“<u>Período de Referência</u>”	O período de referência para fins de apuração da Taxa de Performance, entendido como o período semestral compreendido entre o 1º (primeiro) Dia Útil anterior ao início de cada Período de Apuração, conforme descrito no Capítulo XIII. Artigo 22º deste Regulamento, e o 1º (primeiro) Dia Útil anterior ao término de cada Período de Apuração.
“<u>Política de Investimento</u>”	É a política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo V. deste Regulamento;
“<u>Pro rata die</u>”	Significa, em português, em proporção ao dia.
“<u>Rating</u>”	Relatório de classificação de risco local, emitido por agências de classificação de risco, autorizadas pela CVM.
“<u>Regulamento</u>”	Este regulamento do Fundo.
“<u>Rentabilidade Alvo</u>”	É a rentabilidade alvo do Fundo, correspondente ao IMA-B 5, divulgado pela ANBIMA, acrescida de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano. A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

	RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS. ADEMAIS, OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DISPOSTA NESTE REGULAMENTO, PRINCIPALMENTE COM RELAÇÃO AO FATOR DE RISCO “RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO”.
“Representante dos Cotistas”	Significa um ou mais representantes nomeados pela Assembleia Geral para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do Artigo 20 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22.
“Reserva de Liquidez”	Significa o montante mínimo equivalente a 3% (três por cento) do patrimônio líquido do Fundo que deverá permanecer aplicado em Ativos de Liquidez.
“Resolução CVM nº 30”	Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM nº 80”	Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM nº 160”	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM nº 175”	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
“Sale Lease Back”	Significa, em português, operação de venda com locação imediata ao vendedor do imóvel.
“Taxa de Administração”	A remuneração estabelecida no Artigo 21º acima deste Regulamento.

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

<u>“Taxa de Gestão”</u>	A remuneração estabelecida no Parágrafo Quinto do Artigo 21º acima deste Regulamento.
<u>“Taxa de Ingresso / Distribuição Primária”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 21º deste Regulamento.
<u>“Taxa de Performance”</u>	A remuneração estabelecida no Artigo 22º deste Regulamento.
<u>“Valor de Referência”</u>	Significa: (i) o valor de mercado das Cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3 (IFIX); <u>ou</u> (ii) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso as Cotas não atinjam o critério estabelecido no item (i) acima.

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

ANEXO II – FATORES DE RISCO

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas do Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

Riscos Referentes à Oferta Pública:

- I. **Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta Pública:** O início da negociação das Cotas objeto da Oferta Pública na B3 ocorrerá apenas no 1º Dia Útil do mês subsequente à data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta Pública. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento;
- II. **Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta Pública:** A participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta Pública poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. O Administrador ou a JPP não têm como garantir que a aquisição das Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.
- III. **Risco de Conflito de Interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesse dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601-1313

www.finaxis.com.br

termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM nº175/22. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo Administrador e/ou pelos Gestores ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesse atualmente prevista no Anexo III da Resolução CVM nº175/22 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Gestor, regras que coíbem conflito de interesses, os Gestores e o Administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico bem como ao Fundo e o seu Setor de Atuação:

- I. **Riscos em Decorrencia do Ambiente Macroeconômico:** O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicarão aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

- II. **Risco de Mercado dos Ativos de Liquidez e dos Ativos Alvo:** Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá afetar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.
- III. **Risco de Crédito:** As obrigações decorrentes dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

- IV. **Risco Relacionados à Liquidez:** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo terem dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação na B3. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
- V. **Risco de Mercado das Cotas do Fundo:** Considerando que o investimento em fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo.
- VI. **Risco Tributário:** Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, de forma que, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os Cotistas que sejam pessoas físicas.

- VII. **Risco de Concentração da Carteira do Fundo:** O Fundo poderá investir em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, observados os limites previstos neste Regulamento, podendo a carteira do Fundo, em alguns casos, estar concentrada em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez de responsabilidade de poucos devedores. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Ativo de Liquidez em questão, O risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.
- VIII. **Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários:** Nos termos deste Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos no Anexo III da Resolução CVM nº175/22, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses Outros Títulos e Valores Mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (a) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (b) parte do público-alvo de acordo com a Política de Investimento.

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601-1313
www.finaxis.com.br

- IX. **Risco Operacional:** Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelos Gestores e os Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão geridos pelo Administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, dos Gestores, do Custodiante, do Escriturador ~~é~~ do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.
- X. **Risco de Governança:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.
- XI. **Risco Relacionado ao Mercado Imobiliário:** O Fundo investirá em direitos creditórios relacionados a imóveis, os quais estão sujeitos aos riscos a seguir elencados que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas do Fundo.
- XII. **Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento:** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja-8
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, conforme a gestão do Administrador, em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma deste Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Alvo. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo,

Adicionalmente, cumpre destacar que a Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador.

A RENTABILIDADE ALVO SERÁ CONSIDERADA COMO MERO PARÂMETRO PARA A RENTABILIDADE DAS COTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DO SEU REGULAMENTO, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA POR PARTE DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR OU DOS GESTORES EM ALCANÇAR OU REPRODUZIR A RENTABILIDADE ALVO PARA AS COTAS DO FUNDO.

XIII. **Risco de Concentração de Propriedade de Cotas:** Conforme disposto neste Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada 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 que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

XIV. **Risco de Diluição:** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

- XV. **Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos:** A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para O Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, dos Gestores ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, dos Gestores, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.
- XVI. **Risco do Prazo:** Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez têm seu valor calculado por marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor.
- XVII. **Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez:** O Fundo poderá investir

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

parte de seu patrimônio nos Ativos de Liquidez e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo,

- XVIII. **Risco de Desapropriação e de Sinistro:** Dado que o Fundo investe em Ativos Alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis ou que ainda pode ser titular de imóveis em decorrência de algum inadimplemento de um Ativo Alvo, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiver vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro, se houver, dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.
- XIX. **Risco de Liquidação Antecipada do Fundo:** O Fundo poderá ser objeto de liquidação antecipada conforme deliberado pela Assembleia Geral. Nesse caso, os recursos do Fundo podem ser insuficientes para pagamento aos Cotistas, podendo os Cotistas sofrer prejuízos patrimoniais,

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar-
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313

www.finaxis.com.br

- XX. **Risco das Contingências Ambientais:** Dado que o Fundo investe em Ativos Alvo que correspondem a direitos creditórios vinculados a imóveis ou que ainda pode ser titular de Imóveis em decorrência de algum inadimplemento de um Ativo Alvo, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.
- XXI. **Risco Relativo à Atividade Empresarial:** É característica das locações, cujos direitos creditórios são vinculados a Ativos Alvo do Fundo, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis aos quais estão vinculados os direitos creditórios objeto do Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações.
- XXII. **Risco Jurídico:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- XXIII. **Risco Regulatório:** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte-Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

- XXIV. **Risco de Execução das Garantias Atreladas aos Ativos Alvo:** O investimento nos Ativos Alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias atreladas aos Ativos Alvo, especialmente às LCI e LH, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos Alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo Alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos Alvo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.
- XXV. **Patrimônio Líquido negativo.** As aplicações do Fundo estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e os Cotistas. As estratégias de investimento do Fundo poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que, sendo a responsabilidade dos Cotistas limitada, os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos.

FINAXIS—SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8-
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS—PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

XXVI. **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.

FINAXIS-SP

Av. Paulista, 1842, Torre Norte Térreo, Loja 8
01310-923 São Paulo-SP

FINAXIS-PR

Rua Pasteur, 463, 11º andar
80250-104 Curitiba-PR

Ouvidoria

0800-601 1313
www.finaxis.com.br

**DOCUMENTO 4 ANEXO AO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS A SER REALIZADA VIA PROCEDIMENTO DE
CONSULTA FORMAL**

CÉDULA DE VOTO À DISTÂNCIA

À

FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

A/C Administração de Recursos

Avenida Paulista, nº 1.842, Torre Norte, Térreo, Loja 8, Bela Vista

CEP 01310-923

São Paulo – SP

**RESPOSTA AO PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL PARA DELIBERAÇÃO DOS
COTISTAS (“CONSULTA FORMAL”) POR MEIO DE MANIFESTAÇÃO DE VOTO À
DISTÂNCIA DO OURINVEST JPP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA, CNPJ Nº 26.091.656/0001-50 (“FUNDO”)**

Em resposta à Consulta Formal enviada em 17 de junho de 2026 aos Cotistas do Fundo,
manifesto meu voto acerca da aprovação das seguintes matérias:

1.1. Aprovação, em pauta única, das matérias abaixo dispostas:

- (i)** Da transferência da administração fiduciária do Fundo para a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente habilitada para a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000 (“Novo Administrador”), a partir da abertura do mercado em data a ser oportunamente indicada no termo de apuração da presente AGE (“Data de Transferência”);
- (ii)** A aprovação da alteração da Taxa de Administração definida no Artigo 21 do Regulamento, a fim de prever taxa de administração global que considere, adicionalmente, a remuneração do prestador de serviços de escrituração e de custódia e controladoria do Fundo, de forma que as novas alíquotas adotadas passarão a ser as seguintes (“Nova Taxa de Administração”):

Faixa do Valor de Referência do Fundo	Alíquotas atuais	Novas alíquotas
R\$ 0,00 a R\$ 50.000.000,00	0,2625%	0,35%
R\$ 50.000.000,01 a	0,225%	0,30%
Acima de R\$ 100.000.000,01	0,15%	0,20%

- (iii) Da substituição do **BANCO FINAXIS S.A.**, atual prestador dos serviços de custódia de ativos do Fundo, por prestador de serviços de custódia a ser contratado pelo Novo Administrador ("Novo Custodiante"), a partir da Data de Transferência;
- (iv) Em decorrência do previsto no item (ii) acima, da alteração da forma de remuneração do prestador de serviços de custódia e controladoria do Fundo, que passará a integrar a Taxa de Administração a ser aprovada no âmbito do Regulamento Reformado, deixando de ser cobrada como rubrica autônoma;
- (v) Da substituição do **BANCO FINAXIS S.A.**, atual prestador dos serviços de escrituração das Cotas, por prestador de serviços de escrituração a ser contratado pelo Novo Administrador ("Novo Escriturador"), a partir da Data de Transferência;
- (vi) Da extinção do Comitê de Investimentos do Fundo e, consequentemente, da destituição dos seus atuais membros e a exclusão das menções ao Comitê de Investimentos ao longo do Regulamento;
- (vii) Da reforma do Regulamento e sua consolidação, para refletir as alterações acima, incluindo a substituição das referências nominais ao custodiante e ao escriturador do Fundo por referências genéricas aos prestadores de serviços contratados pelo Administrador para o exercício de tais atividades, conforme aplicável, de modo que o Regulamento Reformado não identifique nominalmente o Novo Custodiante e o Novo Escriturador. O Regulamento Reformado passará a vigorar a partir da Data de Transferência;
- (viii) Do reconhecimento de eventuais valores em aberto devidos ao Administrador Atual, os quais correspondem a despesas consideradas como encargos do Fundo incorridas até então;
- (ix) Da autorização **(a)** da transferência de cadastro dos Cotistas pelo Administrador Atual ao Novo Administrador; e **(b)** do envio, ao Novo

Administrador, de toda e qualquer informação relacionada ao cadastro dos Cotistas;

- (x) Do conflito de interesses envolvendo o **JPP CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.982.880/0001-00 (“**JPPA**”), e o Fundo, considerando que o JPPA e o Fundo são geridos pela **JPP CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 28, 3º andar, cj. 31, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.516.035/0001-20, no âmbito da possibilidade da alienação, ao JPPA, de ativos que representam 50% (cinquenta por cento) dos ativos do Fundo, conforme condições descritas nas propostas apresentadas pelo JPPA ao administrador e aos gestores do Fundo em 19 de setembro de 2025 e em 28 de maio de 2026;
- (xi) Do conflito de interesses envolvendo o **FATOR RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 66.572.212/0001-51 (“**FTRR**”), e o Fundo, considerando que o Fundo e o FTRR são geridos pela FAR, no âmbito da possibilidade da alienação, ao FTRR, de ativos que representam 50% (cinquenta por cento) dos ativos do Fundo, conforme condições descritas na proposta apresentada pelo FTRR ao administrador e aos gestores do Fundo em 28 de maio de 2026;
- (xii) Na hipótese de apenas a Operação JPPA não ser aprovada em assembleia geral de cotistas do JPPA: **(a)** da alteração da gestão do Fundo, de modo que o Fundo, com a respectiva parcela remanescente de seu patrimônio, passe a ser gerido apenas pela JPP, após a conclusão da Operação FTRR, independentemente de qualquer deliberação adicional por parte dos Cotistas; e **(b)** da implementação do previsto no item (a) no Regulamento Reformado, de forma que: (1) sejam excluídas quaisquer menções à FAR; e (2) onde se lê “Gestores”, leia-se “Gestor”; cujo início da vigência desta condição será devidamente comunicado aos Cotistas.
- (xiii) Da autorização para que todos os atos decorrentes das matérias deliberadas sejam implementados por meio de ato particular do Administrador Atual, do Novo Administrador e/ou dos Gestores, conforme o caso, sem a necessidade de qualquer assembleia adicional, inclusive: **(a)** ajustes nos documentos referentes a esta AGE, no Regulamento ou nos documentos da operação; **(b)** atos necessários à formalização da saída da FAR e à continuidade do Fundo sob gestão exclusiva da JPP, no cenário de

não aprovação da Operação JPPA; e/ou **(c)** ajustes operacionais decorrentes da manutenção do Fundo em funcionamento após a implementação da Operação FTRR;

- (xiv)** Da dissolução, com consequente liquidação do Fundo, na forma dos artigos 52 e seguintes do Regulamento, cuja eficácia ficará condicionada, de forma cumulativa, à implementação das seguintes condições, fixadas em benefício do Fundo e por ele verificadas ou renunciadas, na forma que melhor lhe aprouver: **(a)** integralização das Novas Cotas JPPA e das Cotas FTRR por meio da Compensação de Crédito JPPA e da Compensação de Crédito FTRR, respectivamente; e, consequentemente, **(b)** transferência dos Ativos JPPA e dos Ativos FTRR em favor do JPPA e do FTRR, respectivamente; **(c)** aprovação da Operação JPPA pelos cotistas do JPPA, nos termos de seu regulamento; e **(d)** implementação das respectivas condições precedentes estipuladas em ambas as Propostas de Aquisição.

Em resposta à proposta para os itens 1.1(i) a (xiv) acima, manifesto meu parecer:

() favorável () desfavorável () abster-se de votar

O cotista declara **(i)** ter lido e compreendido integralmente a Consulta Formal; **(ii)** que concorda que poderá, se desejar, assinar o presente arquivo por meio de assinatura eletrônica e/ou digital, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, aceitando essa modalidade de assinatura como válida e incontestável.

Nome/Razão Social do Cotista:

CPF/CNPJ:

Assinatura (com a indicação do cargo, se for o caso):

Local e Data: