INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA PARA ALTERAÇÃO DA TAXA DE GESTÃO DO ROMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA - CNPJ SOB O N° 53.178.634/0001-03

10 DE SETEMBRO DE 2026

Por este instrumento particular, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora, na qualidade de instituição administradora do **ROMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o n° **53.178.634/0001-03** ("Fundo") e a **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA,** inscrita no CNPJ sob nº 39.526.263/0001-74 ("Gestora"),

CONSIDERANDO QUE:

I. A Gestora solicitou à Administradora a redução da taxa de Gestão ("Taxa de Gestão") do Fundo;

II. Nos termos do Artigo 52, inciso III da Resolução n° 175 de 23 de dezembro de 2022 da CVM ("CVM 175"), o Regulamento do Fundo ("Regulamento") poderá ser alterado independente de assembleia de cotistas, quando envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

RESOLVEM aprovar a redução da Taxa de Gestão do Fundo para o montante fixo de R$5.000,00 (cinco mil reais) pelo prazo de 6 (seis) meses a contar retroativamente a partir de 01 de setembro de 2026 a 28 de fevereiro de 2027, com a consequente alteração do artigo 48, com inclusão do Parágrafo Quinto no Anexo Descritivo da Classe do Regulamento ("Regulamento"), passando a redação a vigorar nos seguintes termos, bem como na forma do Anexo I da presente Ata:

*"Parágrafo Quinto - Não obstante o disposto no item "Taxa de Gestão" deste Regulamento, a Gestora, em caráter excepcional e temporário, aceitará receber, a título de taxa de gestão do Fundo, o valor fixo mensal de **R$5.000,00 (cinco mil reais)**, pelo período compreendido entre **1º de setembro de 2026 a 28 de fevereiro de 2027**, inclusive.*

*A disposição prevista nesta Cláusula produzirá efeitos retroativos a partir de **1º de setembro de 2026**, permanecendo aplicáveis, a partir de **1º de março de 2027**, as regras de remuneração da Gestora previstas anteriormente."*

Tendo em vista a aprovação acima, passa a nova versão do Regulamento a vigorar nos termos do Anexo I a esta ata a partir de **11 de setembro de 2026.**

Os termos iniciados por letras maiúsculas e não definidos nesta convocação terão os significados a eles atribuídos no Regulamento

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento é firmado e assinado digitalmente através da plataforma Certdox (https://assinador.certdox.com.br), acatando como válida a comprovação de autoria e integridade oriunda de tal plataforma, ainda que utilizados certificados não emitidos pela ICP-Brasil.

Assinado eletronicamente por:
Mariana Moreira Lindstron Vieira
CPF: 475.532.378-92

Guilherme Santos Ribeiro

Assinado eletronicamente por:
Guilherme Santos Ribeiro
CPF: 508.962.898-00

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora

Assinado eletronicamente por:
Gustavo Milan Pupin
CPF: 310.282.968-60

Tiago Baggio

PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA
Gestora

ANEXO I
REGULAMENTO

REGULAMENTO DO
ROMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 53.178.634/0001-03

11 de setembro de 2026

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES 6
CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO 11
CAPÍTULO III - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 22
CAPÍTULO IV - DO EXERCÍCIO SOCIAL E DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS 27
CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS 28
ANEXO I – DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO FUNDO 30
CAPÍTULO I - DA CLASSE ÚNICA 30
CAPÍTULO II - DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO 36
CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÕES 39
CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 40
CAPÍTULO V - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 43
CAPÍTULO VI - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS 52
CAPÍTULO VII - DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO 55
CAPÍTULO VIII - DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO 59
ANEXO II - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS 63

REGULAMENTO DO
ROMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ A SER OBTIDO NO MOMENTO DO REGISTRO DO FUNDO NA CVM

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1 - O **ROMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial e regido por este Regulamento, destinado à aplicação em Ativos Imobiliários aderentes à sua Política de Investimento.

Parágrafo Primeiro - O Fundo possui apenas uma classe de Cotas.

Artigo 2 - Para o efeito do disposto no presente Regulamento, os termos e as expressões aqui utilizados, quando iniciados com letra maiúscula, têm o significado a seguir atribuídos, aplicável tanto para o singular quanto para o plural:

"**Administrador**": **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n° 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob n.º 22.610.500/0001-88;

"Auditor Independente": sociedade devidamente autorizada pela CVM, nos termos da Resolução CVM 23, a prestar os serviços de auditoria independente;

"**Ativos Imobiliários**"**:** Imóveis residenciais localizados na Cidade de São Paulo/SP, a serem adquiridos, preferencialmente, (i) em leilões judiciais e/ou extrajudiciais; ou (ii) por meio de negociações diretas escolhidas à critério do Gestor, sob orientação do Consultor Especializado.

"**Ativos Renda Fixa**": os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos

mencionados no item “a” acima; (c) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens “a” e “b” acima;

"Bacen”: Banco Central do Brasil;

“Benchmark”: O Gestor, através da gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, irá almejar superar rendimentos superiores à 100% do IPCA acrescidos de 8% (oito por cento). Para fins deste Regulamento, portanto, lê-se Benchmark como 100% do IPCA+8%. Reitera-se, no entanto, que o Benchmark não deve ser interpretado com uma meta de desempenho ou uma garantia de rendimento, servindo nada mais do que como um indicador para os Cotistas.

“Boletim de Subscrição”: é o boletim de subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas de sua respectiva emissão;

“**B3”**: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

“CNPJ”: Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;

“Conflito de Interesses": 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, Gestor, consultor especializado, caso venha a ser constituído, ou de Pessoas Ligadas a eles; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado, caso venha a ser constituído, ou Pessoas Ligadas a eles; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado, caso venha a ser constituído, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor para prestação dos serviços de (1) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, (2) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, 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 (3) formador de mercado para as Cotas; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado, caso venha a ser constituído, ou Pessoas Ligadas a eles;

"Cotas": frações ideais do patrimônio líquido do Fundo emitidas sob a forma escritural em nome de seu titular conferindo-lhe direitos e deveres patrimoniais, políticos e econômicos, conforme estabelecido por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis;

"Cotistas": pessoas físicas ou jurídicas que venham a adquirir Cotas;

"CPF": Cadastro de Pessoas Físicas;

"**CVM**": Comissão de Valores Mobiliários, conforme dispõe a Lei 6.385/76;

"**Dia Útil":** qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

"**Distribuidor**": A **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA**., sociedade limitada, com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Av Braz Olaia Acosta nº 727, sala 1101 - CEP: 14.026-040, inscrita no CNPJ sob o nº 39.526.263/0001-74 devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do ato declaratório nº 18.997, expedido em 16 de agosto de 2021.

"**FATCA**": *Foreign Account Tax Compliance Act*;

"**Fato Relevante**": qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas. São exemplos de fatos potencialmente relevantes: (i) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos Cotistas; (ii) contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço; (iii) alteração de Prestador de Serviço Essencial; (iv) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas; (v) cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; (vi) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; (vii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (viii) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (ix) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; e (x) a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

"**FII**": Fundos de Investimento Imobiliário;

"Fundo": ROMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA;

"**GIIN**": *Global Intermediary Identification Number*;

"**Gestor**": A **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA**., sociedade limitada, com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Av Braz Olaia Acosta nº 727, sala 1101 - CEP: 14.026-040, inscrita no CNPJ sob o nº 39.526.263/0001-74 devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do ato declaratório nº 18.997, expedido em 16 de agosto de 2021;

"Informação Privilegiada": informação objeto de Fato Relevante que ainda não divulgada ao mercado à qual se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço do Fundo ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com prestadores de serviço do Fundo;

"Informe Mensal": refere-se ao Suplemento I da Resolução CVM 175;

"Informe Trimestral": refere-se ao Suplemento J da Resolução CVM 175;

"Informe Anual": refere-se ao Suplemento K da Resolução CVM 175;

"IPCA": Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante;

"Laudo de Avaliação": refere-se ao Suplemento H da Resolução CVM 175;

"Lei 6.385/76": Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores;

"Lei 6.404/76": Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e suas alterações posteriores;

"Lei 8.668/93": Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e suas alterações posteriores;

"Partes Relacionadas": tal como definidas pelas regras contábeis expedidas pela CVM que tratam dessa matéria;

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

"**Período de Desinvestimento**": É o período de desinvestimento do Fundo, o qual terá início no primeiro Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Investimento e se encerrará juntamente com o Prazo de Duração do Fundo.

"**Período de Investimento**": É o período em que o Fundo realizará a aquisição dos Ativos Imobiliários, no período de até 2 (dois) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo.

"Pessoas Ligadas": (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, caso venha a ser constituído, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou consultor especializado, caso venha a ser constituído, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, caso venha a ser constituído, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até 2º grau das pessoas naturais referidas nos incisos anteriores.

"**Política de Investimento**": Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o CAPÍTULO IV - deste Regulamento;

"**Regulamento**": este documento;

"**Prestadores de Serviços Essenciais**": Administrador e Gestor;

"**Resolução CVM 23**": Resolução CVM nº 23, de 26 de fevereiro de 2021;

"Resolução CVM 84": Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

"Resolução CVM 160": Resolução CVM nº 160, de 23 de julho de 2022, e suas alterações posteriores;

"Resolução CVM 175": Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e suas alterações posteriores;

"SPB": Sistema de Pagamentos Brasileiro;

"Taxa de Administração": Taxa cobrada do Fundo para remunerar o Administrador e os prestadores dos serviços por ele contratados;

"Taxa de Consultoria ao Consultor Especializado": Taxa cobrada do Fundo para remunerar o Consultor Especializado;

"Taxa de Consultoria ao Consultor Imobiliário": Taxa cobrada do Fundo para remunerar o Consultor Imobiliário;

"Taxa de Gestão": Taxa cobrada do Fundo para remunerar o Gestor e os prestadores dos serviços por ele contratados; e

"Termo de Adesão e Ciência de Riscos": Documento por meio do qual o Cotista atesta que (i) teve acesso ao inteiro teor deste Regulamento e (ii) tem ciência: (a) dos fatores de risco relativos ao Fundo; (b) de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo Fundo; e (c) de que a concessão do registro de funcionamento não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação deste Regulamento à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou de seus prestadores de serviços.

CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

Artigo 3 - Os atos do Fundo se materializam por meio da atuação de seus Prestadores de Serviços Essenciais, bem como pelos terceiros por eles contratados em nome do Fundo.

Parágrafo Primeiro - O Administrador é uma sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a administração fiduciária de fundos de investimento, conforme o Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 8 de janeiro de 2016. O Administrador é uma instituição financeira aderente ao FATCA com GIIN W9WKQW.00000.SP.076. Além dos serviços de administração fiduciária, o Administrador será responsável pela prestação de serviços de custódia, controladoria e escrituração, sendo certo que o Administrador poderá, nos termos desse Regulamento e regulamentação aplicável, contratar prestadores de serviços para a prestação de tais serviços.

Parágrafo Segundo - A Gestora do Fundo é **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Av Braz Olaia Acosta nº 727, sala 1101 - CEP: 14.026-040, inscrita no CNPJ sob o nº 39.526.263/0001-74 devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do ato declaratório nº 18.997, expedido em 16 de agosto de 2021.

Parágrafo Terceiro - Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados, estão obrigados a observar, em suas respectivas esferas de atuação, as seguintes normas de conduta:

I. exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à

administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, bem como do Fundo, de modo a evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;

II. exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio do Fundo, ressalvado o que dispuser a política relativa ao exercício de direito de voto; e

III. empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis.

Parágrafo Primeiro - 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 conta corrente;
II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses expressamente previstas pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis**;**
III. vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
IV. garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
V. utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e
VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto se expressamente previsto pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Quarto - É vedado o uso ou repasse de Informação Privilegiada para qualquer fim.

Artigo 4 - O Administrador tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sem prejuízo dos direitos e obrigações específicos de terceiros contratados para a prestação de serviços ao Fundo, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, bem como pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Primeiro - Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeito, o Administrador obriga-se a:

I. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) o registro de Cotistas; (b) o livro de atas das assembleias gerais de Cotistas; (c) o livro ou lista de presença de Cotistas; (d) os pareceres do Auditor Independente; e (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

II. elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais relativas ao Fundo;

III. manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;

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

V. manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;

VI. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado;

VII. monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;

VIII. abrir e movimentar contas bancárias;

IX. representar o Fundo em juízo e fora dele;

X. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento;

XI. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas, quando for o caso;

XII. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

XIII. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo do Fundo;

XIV. contratar, em nome do Fundo, Auditor Independente;

XV. divulgar qualquer Fato Relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes de sua carteira, assim que dele tiver conhecimento;

XVI. preservar toda correspondência, física ou eletrônica, enviada a qualquer Cotista e que tenha sido devolvida em razão de incorreção no endereço declarado enquanto o Cotista não realizar o resgate de suas Cotas;

XVII. armazenar toda manifestação dos Cotistas;

XVIII. manter este Regulamento disponível aos Cotistas; e

XIX. disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, por meio eletrônico, os seguintes documentos: (a) nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 dias da data de sua realização, e (b) mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 dias após o final do mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Segundo - Os canais para acesso ao serviço de que trata o inciso V acima está disponível no endereço eletrônico: https://www.vortx.com.br/.

Parágrafo Terceiro - Caso o Cotista não comunique o Administrador a respeito da atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175, bem como neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do endereço declarado.

Parágrafo Quarto - Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de algum dos Prestadores de Serviços Essenciais constitui uma obrigação de o Administrador divulgar Fato Relevante e constitui um evento de avaliação obrigatório do Patrimônio Líquido do Fundo pelo Administrador.

O Administrador ou a instituição contratada para realizar a escrituração de Cotas, se houver, são responsáveis, nas suas respectivas esferas de atuação, pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, o nome do distribuidor por conta e ordem, acrescido do código de investidor no registro de cotas do fundo.

Parágrafo Quinto - Para fins do disposto no parágrafo acima, o Administrador e o escriturador devem compartilhar as informações do registro de Cotistas, bem como informações referentes a eventuais direitos, gravames ou outros registros existentes sobre as Cotas.

Artigo 5 - O Administrador deve prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, hipótese na qual deverá absorver os custos com a contratação:

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

II. atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; e

III. escrituração de Cotas; e

IV. custódia de ativos financeiros.

Artigo 6 - Além dos Prestadores de Serviços Essenciais, nos termos do instrumento de constituição do Fundo, foram contratados os seguintes prestadores de serviços:

a. Consultor Especializado: **CARDEAL SERVICOS DE TECNOLOGIA LTDA.,** sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 40.854.125/0001-01 e sediada no Estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, no Bairro Campo Belo, na Rua Conde de Porto Alegre, 1142, ap. 51.

b. Consultor Imobiliário: **BALTICO GESTAO E DESENVOLVIMENTO LTDA.,** sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sobe o nº 49.670.826/0001-57 e sediada no Estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, no Bairro Itaim Bibi, na Rua Belchior Soares, 29, CEP nº 04542-100.

c. O Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, por meio da negociação de seus ativos, observado o disposto na Política de Investimento do Fundo.

Parágrafo Primeiro - O Gestor, no exercício dos atos de gestão da carteira do Fundo, poderá, quando for o caso, firmar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de

ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando o Fundo, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Segundo - Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeito, o Gestor obriga-se a:

I. informar o Administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em relação a prestador de serviço por ele contratado;

II. providenciar a elaboração do material de divulgação para utilização pelos distribuidores, às suas expensas, salvo deliberação da assembleia geral de Cotistas em contrário;

III. manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;

IV. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de investimento prevista neste Regulamento;

V. expedir as ordens de compra ou venda de ativos do Fundo, contendo a identificação precisa do Fundo;

VI. fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação exigido pela regulamentação em vigor para distribuição de Cotas, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;

VII. informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra durante a distribuição das Cotas, especialmente se decorrente da mudança deste Regulamento, hipótese em que o Gestor deve enviar, imediatamente, o material de divulgação atualizado aos distribuidores para que o substituam;

VIII. informar imediatamente o Administrador sobre os Fatos Relevantes de que venha a ter conhecimento;

IX. encaminhar ao Administrador, nos 5 Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo;

X. observar os limites de composição e concentração da carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como por este Regulamento;

XI. submeter a carteira de ativos a testes de estresse periódicos, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos ativos, as obrigações e a cotização do Fundo.

XII. se for o caso, exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as ações necessárias para tal exercício; e

XIII. contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: (a) consultoria de investimentos; (b) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis; e (c) cogestão da carteira de ativos, se aplicável.

Parágrafo Terceiro - O exercício do direito de voto decorrente de ativos detidos pelo Fundo, a que se refere o inciso XII deste artigo, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no seguinte endereço eletrônico: https://www.patagoniacapital.com.br/wp/wp-content/uploads/2022/06/Patagonia_Politica-de-Voto_Jun2022.pdf**.**

Parágrafo Quarto - A periodicidade dos testes de estresse a que se refere o inciso XII acima deve ser adequada às características do Fundo, às variações históricas dos cenários eleitos para o teste e às condições de mercado vigentes.

Parágrafo Quinto - Nos casos de contratação de cogestor, o contrato deve definir claramente as atribuições de cada gestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor.

Parágrafo Sexto - É vedado ao Gestor praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

I. conceder crédito sob qualquer modalidade;

II. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações do Fundo;

III. aplicar no exterior recursos captados no País;

IV. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (a) o Fundo e o Administrador ou consultor especializado; (b) o Fundo e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% do patrimônio do Fundo; (c) o Fundo e o representante de Cotistas; e (d) o Fundo e o empreendedor imobiliário;

V. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

VI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Política de Investimento;

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

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

Parágrafo Sétimo - Em adição as vedações previstas no parágrafo anterior, é vedado ao Gestor o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

Parágrafo Oitavo - A vedação prevista no inciso V não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Artigo 7 - Sem prejuízo das obrigações previstas acima, bem como de outras obrigações legais e regulamentares a que estejam sujeitos, os Prestadores de Serviços Essenciais estão obrigados, ainda, a

I. observar as disposições constantes neste Regulamento;

II. cumprir as deliberações da assembleia geral de Cotistas;

III. diligenciar para que sejam mantidas, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem, a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

IV. em suas respectivas esferas de atuação, realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; e

V. contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: (a) intermediação de operações para a carteira de ativos; (b) distribuição de Cotas; (c) formador de mercado para as Cotas; e (d) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

Parágrafo Primeiro - A contratação do Administrador, do Gestor ou de Partes Relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas.

Parágrafo Segundo - Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos:

I. a contratação não poderá ser feita em nome do Fundo, salvo se expressamente previsto neste Regulamento ou aprovado em assembleia geral de Cotistas; e

II. caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da autarquia, o Prestador de Serviço Essencial responsável pela contratação deverá fiscalizar as atividades dos contratados relacionadas ao Fundo.

Parágrafo Terceiro - Os Prestadores de Serviços Essenciais podem vir a prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos do Fundo e distribuição de Cotas, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis às referidas atividades.

Parágrafo Quarto - Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

I. estipule que somente as ordens emitidas pelo Gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;

II. vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo; e

III. estipule com clareza o preço dos serviços.

Parágrafo Quinto - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Bacen ou pela CVM.

Artigo 8 - A contratação de terceiros pelos Prestadores de Serviços Essenciais deve contar com prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo o Prestador de Serviço Essencial contratante figurar no contrato como interveniente anuente, sem prejuízo das devidas responsabilidades de diligência prévia definidas pela regulamentação e autorregulamentação.

Parágrafo Primeiro - Os prestadores de serviços devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Parágrafo Segundo - É responsabilidade dos prestadores de serviços informar imediatamente o Administrador sobre os Fatos Relevantes de que venham a ter conhecimento.

Artigo 9 - Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e

omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM 175, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro - A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

Artigo 10 - Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de:

I. descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM;
II. renúncia; ou
III. destituição, por deliberação da assembleia geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica o Administrador obrigado a convocar imediatamente assembleia geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 dias, sendo facultada a convocação da assembleia a Cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo Segundo - Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos bens e direitos do Fundo, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 dias, contados a partir da renúncia.

Parágrafo Terceiro - Aplica-se o disposto no parágrafo acima, mesmo quando a assembleia geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

Parágrafo Quarto - No caso de renúncia, o Gestor deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 dias, contados a partir da renúncia.

Parágrafo Quinto - Caso o Prestador de Serviço Essencial que (i) renunciou não seja substituído dentro dos prazos referidos nos parágrafos acima, ou (ii) foi descredenciado não seja substituído pela assembleia geral de Cotistas, o Fundo deve ser liquidado devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e, o Administrador, até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

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

Artigo 11 - Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos do Fundo.

Parágrafo Primeiro - No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, o Administrador ou Gestor substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida exigida pela Resolução CVM 175, em até 15 dias contados da efetivação da alteração.

CAPÍTULO III - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 12 - A divulgação de informações sobre o Fundo deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas, inclusive, mas não limitadamente, por meio da disponibilização dos seguintes documentos e informações nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores dos Prestadores de Serviços Essenciais, do distribuidor, enquanto a distribuição estiver em curso, e da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação:

I. Regulamento atualizado; e

II. descrição da tributação aplicável ao Fundo.

Parágrafo Primeiro - As informações referidas neste Regulamento, em especial o disposto neste artigo, devem ser:

I. suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento;

II. escritas em linguagem simples, clara, objetiva e concisa; e

III. úteis à avaliação do investimento.

Parágrafo Segundo - As informações referidas neste Regulamento, em especial o disposto neste artigo, não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados futuros ou isenção de risco para o investidor.

Parágrafo Terceiro - Informações factuais devem vir acompanhadas da indicação de suas fontes e ser diferenciadas de interpretações, opiniões, projeções e estimativas.

Artigo 13 - Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluído as informações periódicas e eventuais do Fundo, serão divulgadas na página do Fundo, no site do Administrador na rede mundial de computadores, para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador.

Parágrafo Primeiro - Simultaneamente à divulgação referida no parágrafo acima, o Administrador enviará as informações à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM.

Parágrafo Segundo - Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluído as informações periódicas e eventuais do Fundo, podem ser acessadas, no site do Administrador.

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

Artigo 14 - O Administrador deve divulgar as seguintes informações periódicas, nos termos da regulamentação aplicável:

I. mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês a que se referir, Informe Mensal;

II. trimestralmente, até 45 dias após o encerramento do trimestre a que se referir, Informe Trimestral;

III. anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: (a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do Auditor Independente; e (b) Informe Anual;

IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V. até 8 dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária de Cotistas; e

VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - O Administrador deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Informe Anual atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Artigo 15 - 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 de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

II. até 8 dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária de Cotistas;

III. Fatos Relevantes;

IV. até 30 dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Laudo de Avaliação quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;

V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária de Cotistas; e

VI. em até 2 dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, salvo as exceções regulamentares aplicáveis.

Artigo 16 - Qualquer material de divulgação do Fundo deve:

I. ser consistente com este Regulamento;

II. ser elaborado em linguagem serena e moderada, advertindo seus leitores para os riscos do investimento;

III. ser identificado como material de divulgação;

IV. mencionar a existência deste Regulamente, bem como os endereços na rede mundial de computadores nos quais os documentos podem ser obtidos; e

V. observar o disposto na regulamentação aplicável, em especial a Resolução CVM 175.

Artigo 17 - Os Fatos Relevantes ocorridos ou relacionados ao funcionamento do Fundo ou aos ativos de sua carteira serão:

I. comunicados a todos os Cotistas;

II. informados às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;

III. divulgados por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e

IV. mantidos nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

Parágrafo Primeiro - Excepcionalmente, nas hipóteses em que os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, entenderem que a divulgação de determinado Fato Relevante porá em risco interesse legítimo do Fundo ou dos Cotistas, a divulgação a que se refere o parágrafo acima poderá ser dispensada.

Parágrafo Segundo - Na hipótese do parágrafo acima, o Administrador fica obrigado a divulgar imediatamente Fato Relevante se a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

Artigo 18 - A utilização de informação que se caracterize como Fato Relevante e ainda não tenha sido divulgada para o mercado, por qualquer pessoa que a ela tenha tido acesso, com a finalidade de auferir vantagem, para si ou para outrem, mediante negociação de Cotas em mercados organizados é vedada pela legislação e regulamentação de mercado de capitais.

Parágrafo Primeiro - O disposto neste artigo não se aplica a subscrições de novas Cotas, sem prejuízo da incidência das regras que dispõem sobre a divulgação de informações no contexto da emissão e distribuição de Cotas.

Artigo 19 - Com o objetivo de afastar as presunções estabelecidas pelo artigo 45 da Resolução CVM 175, podem formalizar plano individual de investimento e desinvestimento:

I. os diretores do Gestor que participam de decisões relacionadas à gestão da carteira de ativos do Fundo;

II. o(s) diretor(es) do Administrador responsável(is) pelo Fundo;

III. os Cotistas que participem das decisões relacionadas à gestão da carteira de ativos do Fundo; e

IV. as pessoas físicas ou jurídicas que tenham relação comercial, profissional ou de confiança com o Fundo.

Parágrafo Primeiro - O plano individual de investimento e desinvestimento deve:

I. ser formalizado por escrito perante os diretores do Administrador responsáveis pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos, salvo nos casos das pessoas previstas no inciso I deste artigo, nestes casos o documento deverá ser firmado perante os diretores responsáveis pela gestão e pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos do Gestor;

II. ser passível de verificação, inclusive no que diz respeito à sua formalização e à realização de qualquer alteração em seu conteúdo;

III. estabelecer, em caráter irrevogável e irretratável, as datas ou os eventos e os valores ou as quantidades dos negócios a serem realizados pelos participantes, podendo inclusive se valer de metodologias consistentes e passíveis de verificação para a determinação de tais valores ou quantidades de negócios; e

IV. prever prazo mínimo de 3 meses para que o próprio plano, suas eventuais modificações e seu cancelamento produzam efeitos.

Parágrafo Segundo - É vedado às pessoas mencionadas neste artigo:

I. manter simultaneamente em vigor mais de um plano individual de investimento; e

II. realizar operações que anulem ou mitiguem os efeitos econômicos das operações a serem determinadas pelo plano, sem prejuízo de o plano poder contar com operações com derivativos que possam produzir efeitos análogos.

CAPÍTULO IV - DO EXERCÍCIO SOCIAL E DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Artigo 20 - O exercício social do Fundo será encerrado a cada 12 meses, quando serão levantadas as demonstrações contábeis do Fundo.

Parágrafo Primeiro - O encerramento do exercício social do Fundo será no último dia de junho de cada ano.

Parágrafo Segundo - A elaboração e a divulgação das demonstrações contábeis do Fundo devem observar as regras específicas editadas pela CVM e serão auditadas anualmente, por Auditor Independente.

Parágrafo Terceiro - O Fundo terá escrituração contábil própria, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos Prestadores de Serviços Essenciais.

Artigo 21 - O Administrador é o responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações contábeis, conforme previsto na regulamentação aplicável.

Parágrafo Primeiro - O Administrador, sem se eximir de suas responsabilidades pela elaboração das demonstrações contábeis, pode utilizar informações de terceiros, para efetuar a classificação contábil do Fundo ou, ainda, para determinar o valor justo dos seus investimentos.

Parágrafo Segundo - Ao utilizar informações de terceiros, o Administrador deve, por meio de esforços razoáveis e no âmbito do seu dever de diligência, obter o conforto necessário sobre a adequação de tais informações obtidas.

CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 22 - No momento da constituição do Fundo não foram identificadas situações que pudessem ser caracterizadas como conflitos de interesses.

Artigo 23 - Todos os documentos e informações exigidas por este Regulamento e pela Resolução CVM 175, assim como as comunicações que corram entre os Cotistas e o Administrador quando da assembleia geral de Cotistas, devem ser mantidos pelo prestador de serviço responsável pelos documentos e informações, pelo prazo mínimo de 5 anos ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação.

Parágrafo Primeiro - As imagens digitalizadas são admitidas em substituição aos documentos originais, desde que o processo seja realizado de acordo com a lei que dispõe sobre a elaboração e o arquivamento de documentos públicos e privados em meios eletromagnéticos, e com a regulamentação que estabelece a técnica e os requisitos para a digitalização desses documentos.

Parágrafo Segundo - O documento de origem pode ser descartado após sua digitalização, exceto se apresentar danos materiais que prejudiquem sua legibilidade.

Artigo 24 - As matérias que não estejam expressamente previstas neste Regulamento são reguladas pela Resolução CVM 175 e pelas demais normas aplicáveis ou que venham a substituí-las ou alterá-las.

Artigo 25 - Fica eleito o foro da Cidade 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.

ANEXO I – DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO FUNDO

CAPÍTULO I - DA CLASSE ÚNICA

Artigo 1 - O patrimônio do Fundo é formado por uma única classe de Cotas, constituída sob o regime fechado, que atribui a seus titulares direitos e deveres patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo Primeiro - A presente classe possui como público-alvo investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

Parágrafo Segundo - O objeto da classe compreende a aquisição de imóveis residenciais localizados na Cidade de São Paulo/SP, a serem adquiridos em leilões judiciais, extrajudiciais ou por meio de negociações diretas que garantam um desconto superior a 40% sobre o valor de mercado ("Ativos Imobiliários"), bem como ativos aderentes à sua Política de Investimento.

Parágrafo Terceiro - O prazo de duração da classe será de 3 (três) anos, o qual poderá ser prorrogado à exclusivo critério do Gestor por 2 (dois) períodos adicionais de 2 (dois) anos.

Parágrafo Quarto - A responsabilidade dos Cotistas é limitada.

Parágrafo Quinto - O Gestor poderá, desde que publicado Fato Relevante pelo Administrador, contratar formador de mercado para as Cotas.

Parágrafo Sexto - O valor da Cota é calculado pelo resultado obtido pela divisão do valor do Patrimônio Líquido da classe por seu número de Cotas.

Parágrafo Sétimo - Cotas serão divulgadas aos Cotistas diariamente e seu valor será apurado após o fechamento dos mercados em que é negociada.

Parágrafo Oitavo - Será admitida a participação como Cotista o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento que componha o patrimônio da classe,

isoladamente ou em conjunto com Pessoas Ligadas a eles, observado o percentual máximo de 10% da Cotas e as seguintes implicações tributárias:

Artigo 2 - O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações na legislação tributária vigente, no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, tampouco, ainda, para garantir tratamento tributário mais benéfico a estes.

Artigo 3 - As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM 175 exija "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização" estarão disponíveis para o acesso dos Cotistas, bem como dos demais destinatários especificados na Resolução CVM 175, no site do Administrador.

Parágrafo Primeiro - Nas hipóteses em que a Resolução CVM 175 exija "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos Cotistas, estas se materializarão por meio eletrônico.

Artigo 4 - As Cotas, bem como seus respectivos direitos de subscrição, podem ser transferidas mediante termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário, ou por meio de negociação em mercado organizado.

Parágrafo Primeiro - A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador, do atendimento das formalidades exigidas nesse Regulamento, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Segundo - Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Terceiro - Na hipótese de qualquer Cotista desejar transferir, por qualquer título suas cotas ("Cotas Ofertadas"), deverá oferecê-las primeiramente aos demais Cotistas, os quais terão direito de preferência para adquiri-las, na proporção de sua participação no Fundo na data da respectiva oferta. O Cotista que desejar alienar suas Cotas deverá manifestar sua intenção por comunicação escrita ao Administrador, que informará em até 10 (dez) Dias Úteis os demais Cotistas, especificando em tal comunicação o preço, condições de pagamento e demais condições aplicáveis à oferta.

Parágrafo Quarto - Ocorrendo a hipótese prevista acima, os Cotistas com direito de preferência terão o prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da data do recebimento da comunicação do Administrador, para se manifestar quanto à sua intenção de adquirir as Cotas Ofertadas e, em caso afirmativo, deverão notificar o Administrador, que informará o Cotista alienante.

Parágrafo Quinto - Na hipótese de haver sobras de Cotas Ofertadas, o Administrador deverá informar os Cotistas que exerceram seu direito de preferência, para que estes no prazo de 15 (quinze) dias corridos informem sua intenção de adquirir tais sobras, dirigindo comunicação a este respeito ao Administrador, que a encaminhará ao Cotista alienante.

Parágrafo Sexto - Após o decurso dos prazos previstos nos itens acima e não havendo o exercício do direito de preferência por parte dos Cotistas sobre o total das Cotas Ofertadas, o Cotista alienante poderá alienar a terceiros as Cotas Ofertadas, no prazo subsequente de 30 (trinta) dias corridos, exceto se a proposta informada originalmente aos Cotistas sofrer qualquer alteração de forma a beneficiar o terceiro comprador, e desde que o comprador seja considerado investidor qualificado.

Parágrafo Sétimo - Se ao final do prazo previsto no item anterior as Cotas Ofertadas não tiverem sido adquiridas por terceiros ou a proposta sofrer qualquer alteração, nos termos do item anterior, o procedimento previsto neste item poderá ser renovado. O direito de preferência, nos termos dos parágrafos acima, não se aplica à transferência das Cotas Ofertadas para qualquer Pessoas Ligadas ao Cotista alienante.

Artigo 5 - Caso venha a ser aprovada em assembleia geral de Cotistas operação de incorporação, cisão, fusão ou transformação envolvendo a classe, será assegurado o reembolso do valor das Cotas de sua titularidade, aos Cotistas.

I. dissidentes da deliberação,

II. que se abstiverem, ou

III. que não comparecerem na assembleia geral de Cotistas que aprovar a referida operação.

Parágrafo Primeiro - O pedido de reembolso de Cotas deve ser formulado em até 10 dias após a comunicação da deliberação aos Cotistas.

Parágrafo Segundo - Na hipótese de alteração deste Regulamento, nos termos do inciso I acima, as referidas alterações serão eficazes apenas a partir do decurso do prazo para pagamento do reembolso aos Cotistas.

Parágrafo Terceiro - As demonstrações contábeis da classe levantadas na data da operação de cisão, incorporação, fusão e transformação de categoria, bem como transferência de administração, devem ser auditadas, no prazo máximo de 90 dias, contado da data da efetivação do evento, por Auditor Independente, devendo constar em nota explicativa o parâmetro utilizado para as conversões dos valores das Cotas nos casos de incorporação, fusão ou cisão.

Artigo 6 - A classe será responsável pelo pagamento dos seguintes encargos e contingências que serão arcadas pelas Cotas proporcionalmente a sua respectiva participação no Patrimônio Líquido da classe:

I. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

II. despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;

III. despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;

IV. honorários e despesas do Auditor Independente;

V. emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;

VI. despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

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

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

IX. despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;

X. despesas com a realização de assembleia geral de Cotistas, incluindo pagamento de taxa ao Administrador, conforme tabela de preços do Administrador vigente por realização assembleia geral;

XI. despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo.

XII. despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

XIII. despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;

XIV. se for o caso, as despesas inerentes à: (a) distribuição primária de cotas; e (b) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

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

XVI. Taxas de Administração e Gestão;

XVII. Montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;

XVIII. taxa de distribuição;

XIX. despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

XX. despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome Fundo, desde que de acordo com as hipóteses regulamentares aplicáveis;

XXI. contratação da agência de classificação de risco de crédito, observadas as formalidades regulamentares aplicáveis;

XXII. taxa de performance, se houver;

XXIII. taxa de custódia de ativos financeiros;

XXIV. comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

XXV. honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;

XXVI. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XXVII. gastos necessários à reformas, manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, os quais poderão eventualmente ser pagos pelo Gestor ou consultores do Fundo e por este reembolsado; e

XXVIII. honorários e despesas relacionadas às atividades de representação dos Cotistas.

Parágrafo Primeiro - Sem prejuízo do previsto por este Regulamento, quaisquer despesas não previstas neste artigo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

Parágrafo Segundo - Caso qualquer Cotista solicite aos Prestadores de Serviços Essenciais correspondência por meio físico, os custos serão suportados pelo Cotista solicitante.

Parágrafo Terceiro - A taxa de custódia a que se refere o inciso XXIII acima, será limitada ao valor máximo anual de 0,001% (um milésimo por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo e calculada considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 Dias Úteis, sendo certo que estará inclusa na Taxa de Administração.

Parágrafo Quarto - Os Prestadores de Serviços Essenciais podem estabelecer que parcelas de Taxa de Administração ou Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou Gestão, conforme o caso.

Parágrafo Quinto - Caso o somatório das parcelas exceda o montante total da Taxa de Administração ou Gestão, correrá às expensas do Prestador de Serviço Essencial contratante o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

CAPÍTULO II - DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Artigo 7 - A primeira emissão de Cotas será deliberada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, devendo ser emitidas 200.000 (duzentas mil) Cotas totalizando o valor total de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), divididas em 1 (uma) série, conforme devidamente descrito no Anexo II ao presente.

Artigo 8 - O Gestor do Fundo, com a aprovação do Administrador, poderá realizar novas emissões, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, no valor adicional de até R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Capital Autorizado"). Para valores além do Capital Autorizado, novas emissões de Cotas devem ser aprovadas pela assembleia geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - Nas emissões realizadas dentro do Capital Autorizado, nos termos deste artigo, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência.

Parágrafo Segundo - Nas emissões realizadas dentro do Capital Autorizado, nos termos deste artigo, será definido com base: no (i) valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, (ii) valor de mercado das Cotas já emitidas, sendo que para as emissões dentro do limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor escolher dentre os dois critérios, e nos demais casos deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

Parágrafo Terceiro - A subscrição de Cotas pelo mesmo investidor deverá observar o mesmo racional descrito no Parágrafo Segundo acima.

Parágrafo Quarto - A assembleia geral que determinar a emissão de novas Cotas, deve estabelecer:

I. o cálculo do valor a ser utilizado na emissão de novas Cotas;

II. a quantidade mínima de Cotas que deve ser subscrita para que a distribuição seja efetivada, e o tratamento a ser dado caso a quantidade mínima seja alcançada; e

III. se for o caso, a possibilidade de subscrição parcial de Cotas, observadas as exigências e os procedimentos regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Quinto - Após a subscrição de Cotas por qualquer Cotista, os valores relativos à nova distribuição de Cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações, até o encerramento da distribuição. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição de Cotas, os recursos podem ser investidos.

Parágrafo Sexto - Não é admitida nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

Parágrafo Sétimo - A distribuição de Cotas deve ser realizada por instituições habilitadas a atuar como integrantes do sistema de distribuição, ressalvadas as dispensas previstas na regulação aplicável.

Parágrafo Oitavo - A distribuição de Cotas pode ser realizada exclusivamente por meios eletrônicos.

Parágrafo Nono - Quando do ingresso do Cotista na classe, o agente que tiver realizado a distribuição de Cotas deve disponibilizar a versão vigente deste Regulamento.

Artigo 9 - A subscrição de Cotas será realizada mediante assinatura de Boletim de Subscrição.

Parágrafo Primeiro - Os subscritores de Cotas estarão isentos do pagamento de taxa de ingresso, saída ou qualquer comissão.

Parágrafo Segundo - A subscrição pode ser feita por meio de carta dirigida ao Administrador, observadas as disposições deste artigo.

Parágrafo Terceiro - Ao ingressar no Fundo o Cotista deve assinar Termo de Adesão e Ciência de Risco.

Parágrafo Quarto - A cada nova emissão poderá ser cobrado o montante máximo de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) do volume de cada emissão.

Artigo 10 - A integralização de Cotas deverá ser realizada à vista conforme as condições previstas no Boletim de Subscrição.

Parágrafo Primeiro - Os Prestadores de Serviços Essenciais, conforme aplicável, ficam desde já autorizados a tomar as seguintes medidas com relação ao Cotista inadimplente, sem prejuízo de outras medidas a serem tomadas no interesse do Fundo:

I. iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas pelo Cotista inadimplente, acrescidos de (a) valor correspondente ao débito atualizado pelo IPCA, *pro rata temporis* entre a data em que tal pagamento deveria ter sido feita e a data em que for efetivamente realizado, acrescido de juros de 1% ao mês e (b) multa equivalente a 2% sobre o débito corrigido; e

II. deduzir o valor inadimplido de quaisquer valores a receber que o Cotista inadimplente tenha ou venha a ter direito.

Parágrafo Segundo - - Todos os prejuízos e despesas, incluindo honorários advocatícios, causados pelo Cotista inadimplente e incorridos pelo Administrador, Gestor e/ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista inadimplente serão integralmente suportadas pelo respectivo Cotista inadimplente.

Parágrafo Terceiro - O Gestor poderá, desde que previamente aprovado em assembleia geral de Cotistas, contrair empréstimos em nome do Fundo para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pelo Fundo ou para garantir a continuidade de suas operações.

Artigo 11 - Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar distribuidor para realizar a distribuição e subscrição de Cotas por conta e ordem dos investidores, observadas as disposições regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Primeiro - Os distribuidores que estejam atuando por conta e ordem de clientes assumem todos os ônus e responsabilidades relacionadas aos clientes, inclusive quanto a seu cadastramento, identificação e demais procedimentos que caberiam originalmente ao Administrador, nos termos da Resolução CVM 175.

Parágrafo Segundo - O distribuidor por conta e ordem deve manter registro complementar de Cotistas, de forma que a titularidade das Cotas seja inscrita no registro em nome dos investidores, atribuído a cada Cotista um código de investidor e sendo informado tal código ao Administrador.

CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÕES

Artigo 12 - A classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em caso de liquidação da classe.

Parágrafo Primeiro - Em caso de liquidação da classe por deliberação da assembleia de cotistas o pagamento irá considerar o valor da cota de encerramento, ou seja, a última cota divulgada pelo Fundo.

Parágrafo Segundo - O pagamento do resgate será realizado, por meio do SPB, em até 5 Dias Úteis da data de encerramento do Fundo, ressalvadas as hipóteses previstas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 13 - A classe distribuirá, semestralmente aos Cotistas, até o dia 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados conforme as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Primeiro - As distribuições serão feitas sob a forma de:

I. amortização de Cotas, sempre proporcionalmente ao número de Cotas integralizadas por cada Cotista;

II. resgate de Cotas quando da liquidação da classe; e

III. se for o caso, pagamento de taxa de performance destinada ao Gestor.

Parágrafo Segundo - As distribuições devem ser feitas de forma a assegurar que os valores disponíveis no caixa da classe sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da classe, razão pela qual o Administrador poderá optar pela permanência dos recursos no caixa da classe.

Parágrafo Terceiro - A classe não realizará quaisquer distribuições aos Cotistas que estiverem em situação de inadimplência.

Parágrafo Quarto - Salvo na hipótese prevista por este artigo, quaisquer outras amortizações realizadas pela classe devem ser deliberadas em assembleia geral de Cotistas.

Parágrafo Quinto - Os pagamentos de rendimentos, conforme descritos no caput, poderão ser realizados mensalmente, os quais serão pagos até o 10º (décimo) Dia Útil. Sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora de cotas.

Artigo 14 - O Fundo poderá realizar distribuições aos cotistas, por meio de amortizações parciais, à exclusivo critério do Gestor, em especial, durante o Período de Desinvestimento.

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 15 - Os recursos da classe serão aplicados pelo Gestor em Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa.

Parágrafo Primeiro - O objetivo fundamental dos investimentos é proporcionar aos Cotistas ganho de capital. Para fins de classificação ANBIMA, o fundo é classificado como “Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa”.

Artigo 16 - O Gestor é responsável por conduzir o processo decisório para realização de investimentos e desinvestimentos no Fundo, respeitada a presente Política de Investimento, conforme suas atribuições.

Artigo 17 - O Gestor deverá observar as seguintes regras de diversificação:

a. Não concentrar mais que 40% (quarenta por cento) do Patrimônio do Fundo em um mesmo ativo, exceto quando se tratar de ativos de liquidez;

b. Manter, sempre, recursos financeiros líquidos suficientes para manutenção do Fundo por pelo menos 2 anos;

Artigo 18 - Em adição as demais obrigações e responsabilidades do Administrador previstas neste Regulamento, são seus deveres na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos:

I. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe;

II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da classe 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; e

III. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe.

Artigo 19 - O Gestor não está sujeito às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira e concentração de risco definidos nesta Política de Investimento quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no Patrimônio Líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

Parágrafo Primeiro - Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo o Gestor deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.

Parágrafo Segundo - O Gestor deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.

Artigo 20 - O Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários, durante o Período de Investimento, não sendo admitida a realização de investimentos em Ativos Alvo fora do Período de Investimento.

Artigo 21 - Seja durante o Período de Investimento ou Desinvestimento, o Gestor deverá buscar as melhores estratégias para a alienação dos investimentos do Fundo, podendo distribuir, na medida do possível, ou reinvestir eventuais recursos oriundos da venda dos Ativos Imobiliários conforme previsto no CAPÍTULO III - do Anexo I. No entanto, findo o Período de Investimento, em linha com o Artigo 20 - acima, o Fundo não poderá realizar novas aquisições de Ativos Imobiliários.

Artigo 22 - Tendo em vista a natureza dos ativos elencados nesta Política de Investimentos, os Cotistas devem estar cientes de que a classe estará sujeita aos seguintes fatores de risco:

I. Risco de concentração: A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em Ativos de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

II. Risco de iliquidez: A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe

consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

III. Riscos relativos à precificação das Cotas: As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos Ativos da carteira do Fundo realizadas pelo Administrador, ou terceiros contratados, de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor.

IV. Riscos relativos à rentabilidade do investimento: A Carteira da Classe será composta por Ativos Imobiliários que estão sujeitos a variação de preço conforme mercado e, poderão, a depender do prazo entre o investimento e o desinvestimento sofrer variações negativas o que impactará a rentabilidade dos investimentos realizados pelo Fundo;

V. Outros riscos: a classe também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle, os quais, se materializados, podem acarretar perdas à classe e aos Cotistas.

Artigo 23 - Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da classe, os imóveis integrantes da carteira devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

Artigo 24 - É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial da classe, observado o limite máximo de exposição equivalente ao Patrimônio Líquido da classe.

CAPÍTULO V - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 25 - Será atribuído a cada cota integralizada o direito a um voto na assembleia geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - O Cotista deve exercer o direito de voto no melhor interesse da classe.

Artigo 26 - Compete privativamente à assembleia geral de Cotistas deliberar sobre:

I. as demonstrações contábeis;

II. a substituição de Prestador de Serviço Essencial;

III. a emissão de novas Cotas, hipótese na qual deve definir se os Cotistas terão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;

IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo;

V. a alteração deste Regulamento, ressalvadas as hipóteses nele previstas;

VI. o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo;

VII. o pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo;

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

IX. a aprovação, específica e informada, dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, ou Gestor, e caso venha a ser constituído, consultor especializado;

X. o pagamento de encargos não previstos neste Regulamento;

XI. a aprovação do laudo de avaliação do valor justo de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

XII. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; e

XIII. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração ou Gestão.

Parágrafo Primeiro - As demonstrações contábeis de que trata o inciso I deste artigo devem ser aprovadas anualmente em assembleia geral de Cotistas.

Parágrafo Segundo - A assembleia geral a que se refere o parágrafo anterior será realizada no mínimo, 15 dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do Auditor Independente.

Parágrafo Terceiro - O prazo previsto no parágrafo anterior poderá ser dispensado caso todos os Cotistas estejam presentes.

Parágrafo Quarto - As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia geral de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

Parágrafo Quinto - Não configura situação de Conflito de Interesses, para fins do disposto no inciso IX, a aquisição, pela classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja Pessoa Ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao consultor especializado, caso venha a ser constituído.

Artigo 27 - A assembleia geral de Cotistas pode ser convocada, a qualquer tempo, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, pelo custodiante, pelo Cotista ou grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% do total das Cotas ou pelo representante dos Cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou da comunhão de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - O pedido de convocação de assembleia geral de Cotistas pelo Gestor, por Cotistas ou pelo representante dos Cotistas, deve ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 dias contado do recebimento, convocar a assembleia geral de Cotistas.

Parágrafo Segundo - A convocação e a realização da assembleia geral de Cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia geral de Cotistas convocada deliberar em contrário.

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

III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Primeiro - A convocação da assembleia geral de Cotistas deve:

I. conter, 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 de Cotistas;

II. informar o dia, hora e local em que será realizada, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia geral de Cotistas ser parcial ou exclusivamente eletrônica; e

III. ser feita com 30 dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de assembleias ordinárias; e

IV. ser feita com 15 dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de assembleias extraordinárias, sem prejuízo das exceções expressamente previstas nesse Regulamento ou nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Segundo - O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia geral de Cotistas.

Parágrafo Terceiro - Caso seja admitida a participação do Cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia geral de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

Parágrafo Quarto - As informações requeridas no parágrafo anterior, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

Parágrafo Quinto - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 28 - Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% 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 passa a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Primeiro - O percentual acima deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Parágrafo Segundo - O pedido de que trata este artigo deve ser acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, conforme previsto neste Regulamento, e deve ser encaminhado em até 10 dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

Parágrafo Terceiro - Na hipótese prevista por este artigo, o Administrador deve divulgar, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 29 - A assembleia geral de Cotistas pode ser realizada de modo:

I. exclusivamente eletrônico, caso os Cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

II. parcialmente eletrônico, caso os Cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

Parágrafo Primeiro - A assembleia geral de Cotistas realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede do Administrador.

Parágrafo Segundo - No caso de utilização de modo eletrônico, o Administrador deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do cotista.

Parágrafo Terceiro - Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da assembleia geral de Cotistas.

Artigo 30 - A assembleia geral de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 31 - As deliberações da assembleia geral de Cotistas serão tomadas pela maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto nos parágrafos deste artigo.

Parágrafo Primeiro - As deliberações a respeito das matérias previstas nos incisos II, IV, V, VI, XI e XIII do Artigo 22 - deste Regulamento, dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas que representem:

I. 25%, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 Cotistas; ou

II. metade, no mínimo, das Cotas emitidas, enquanto a classe tiver até 100 Cotistas.

Parágrafo Segundo - Os percentuais referidos nos incisos do parágrafo acima devem ser determinados com base no número de Cotistas 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 32 - Somente podem votar na assembleia geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Parágrafo Primeiro - Os procuradores a que se refere este artigo devem possuir mandato com poderes específicos para a representação do Cotista em assembleia geral de Cotistas, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pelo Administrador.

Artigo 33 - O pedido de representação em assembleia geral de Cotistas, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve 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 Primeiro - É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo Segundo - O Administrador ao receber a solicitação de que trata o parágrafo acima deve encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo Terceiro - Uma vez exercida a faculdade prevista no parágrafo 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 Quarto - Por ocasião do exercício da faculdade prevista neste artigo, é vedado ao Administrador:

I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido, que não as previstas neste artigo;

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 neste artigo.

Parágrafo Quinto - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de Cotistas devem ser arcados pela classe.

Artigo 34 - Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas:

I. o prestador de serviço, Essencial ou não;

II. os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;

III. Partes Relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;

IV. o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo no que se refere à matéria em votação; e

V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Parágrafo Segundo - As vedações previstas neste artigo não se aplicam quando:

I. os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, as pessoas mencionadas nos incisos I a V deste artigo; ou

II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, que pode ser manifestada na própria assembleia geral de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador.

Parágrafo Terceiro - Em adição as exceções previstas pelo parágrafo acima, quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, estes podem votar na assembleia geral de Cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de Cotas.

Parágrafo Quarto - Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata o inciso IV deste artigo declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Artigo 35 - O resumo das decisões da assembleia geral de Cotistas deve ser disponibilizado aos Cotistas no prazo de até 30 dias após a data de realização da assembleia geral de Cotistas.

Artigo 36 - Os Cotistas poderão deliberar por meio de consulta formal, sem que haja necessidade da reunião dos Cotistas, a respeito de matérias que não exijam quórum qualificado nos termos deste Regulamento, bem como da legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo Primeiro - Na hipótese prevista por este artigo, deve ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 10 dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 dias, contado da consulta por meio físico.

Artigo 37 - As alterações deste Regulamento dependem de prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas, salvo nas hipóteses previstas neste artigo.

Parágrafo Segundo - O Administrador deve encaminhar exemplar do novo Regulamento, consolidando as alterações efetuadas, por meio de sistema eletrônico disponibilizado pela CVM na rede mundial de computadores, na data do início da vigência das alterações deliberadas em assembleia geral de Cotistas.

Parágrafo Terceiro - Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da aprovação em assembleia geral de Cotistas, sempre que tal alteração:

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

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

III. envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

Parágrafo Quarto - As alterações referidas nos incisos I e II deste artigo devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 dias, contado da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo Quinto - A alteração referida no inciso III deste artigo deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

CAPÍTULO VI - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 38 - A assembleia geral de Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo Primeiro - Será eleito, no máximo, 3 representantes de Cotistas pela assembleia geral de Cotistas, a qual deverá estabelecer prazo de mandato conforme previsto no parágrafo 3 abaixo.

Parágrafo Segundo - A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 Cotistas; ou

II. 5% do total de Cotas emitidas, enquanto a classe tiver até 100 Cotistas.

Parágrafo Terceiro - Os representantes de Cotistas devem ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe, permitida a reeleição.

Parágrafo Quarto - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 39 - Somente pode exercer a função de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. ser Cotista;

II. não exercer cargo ou função nos Prestadores de Serviços Essenciais ou em seus controladores, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros FII;

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

VI. não estar impedido por lei 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 Primeiro - Cabe ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 40 - Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

I. fiscalizar os atos do Prestador de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à assembleia geral de Cotistas relativas à: (a) emissão de novas Cotas, exceto nas emissões realizadas a critério do Administrador nos termos previstos por este Regulamento; e (b) transformação, incorporação, fusão ou cisão;

III. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras do Fundo;

V. examinar as demonstrações contábeis 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 detida por cada um dos representantes de Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo e Informe Anual, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral de Cotistas; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo Segundo - Os representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo Terceiro - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Parágrafo Quarto - O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata este artigo.

Parágrafo Quinto - Os representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Sexto - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos previstos por este Regulamento e pelas disposições regulamentares aplicáveis.

Artigo 41 - Os representantes de Cotistas devem comparecer às assembleias gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

CAPÍTULO VII - DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

Artigo 42 - A classe será liquidada por deliberação da assembleia geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

Parágrafo Segundo - Na hipótese prevista por este artigo, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da classe entre seus Cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo definido pela assembleia geral Cotistas que aprovar a liquidação da classe.

Parágrafo Terceiro - Caso a carteira de ativos da classe possua provento a receber, é admitida, durante o prazo de que trata o parágrafo acima, a critério do Gestor:

I. a transferência dos proventos aos Cotistas, observada a participação de cada Cotista na classe; ou

II. a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

Parágrafo Quarto - A assembleia geral de Cotistas a que se refere esse artigo deve deliberar no mínimo sobre:

I. o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento; e

II. o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da assembleia geral de Cotistas.

Parágrafo Quinto - O plano de liquidação deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos.

Parágrafo Sexto - O Administrador deve enviar cópia da ata da assembleia geral de Cotistas e do plano de liquidação, no prazo máximo de 7 Dias Úteis contado da realização da assembleia geral de Cotistas que aprovou o plano.

Parágrafo Sétimo - O Auditor Independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

Parágrafo Oitavo - Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação aplicável, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 43 - No âmbito da liquidação da classe, o Administrador deve:

I. suspender novas subscrições de Cotas, salvo se deliberado em contrário pela unanimidade dos Cotistas presentes à assembleia geral de Cotistas de que trata o artigo acima;

II. fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os Cotistas, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modifiquem;

III. verificar se a precificação e a liquidez da carteira de ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos Cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes Cotistas; e

IV. planejar os procedimentos necessários para executar a liquidação da classe com prazo de duração determinado, dentro de um período adequado à data prevista para o encerramento da classe.

Parágrafo Primeiro - No âmbito da liquidação da classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, aplicam-se as dispensas previstas na Resolução CVM 175.

Parágrafo Segundo - - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação da classe obedecerão ao previsto pela Resolução CVM 175, bem como da legislação e regulamentação aplicáveis.

Artigo 44 - São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas:

I. caso a classe passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% do patrimônio inicial da classe, representado pelas Cotas subscritas na primeira emissão realizada pela classe;

II. descredenciamento, destituição ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 90 dias da respectiva ocorrência, a assembleia geral de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação da classe; e

III. ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da classe, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira da classe.

Artigo 45 - Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido da classe está negativo, deve:

I. imediatamente: (a) não realizar novas subscrições de Cotas; (b) comunicar a existência do Patrimônio Líquido negativo ao Gestor; e (c) divulgar Fato Relevante; e

II. em até 20 dias: (a) elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com o Gestor, do qual contendo, no mínimo, os requisitos regulamentares exigidos; e (b) convocar assembleia geral de Cotistas, para deliberar acerca do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em até 2 Dias Úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

Parágrafo Primeiro - Caso após a adoção das medidas previstas no inciso I deste artigo os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da classe, a adoção das medidas referidas no inciso II do caput se torna facultativa.

Parágrafo Segundo - Caso anteriormente à convocação da assembleia de que trata o inciso II, o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, o Gestor e o Administrador ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste artigo, devendo o Administrador divulgar novo Fato Relevante, no qual devem constar o Patrimônio Líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

Parágrafo Terceiro - Caso posteriormente à convocação da assembleia de que trata o inciso II, e anteriormente à sua realização, o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a assembleia geral de Cotistas deve ser realizada para que o Gestor apresente aos Cotistas o Patrimônio Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

Parágrafo Quarto - Na assembleia geral de Cotistas de que trata o inciso II deste artigo, em caso de não aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, os cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

I. cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da classe, hipótese que afasta a proibição disposta no inciso I deste artigo;

II. cindir, fundir ou incorporar a classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelo Prestadores de Serviços Essenciais;

III. liquidar a classe, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou

IV. determinar que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da classe.

Parágrafo Quinto - O Gestor deve comparecer à assembleia geral de Cotistas de que trata este artigo, na condição de responsável pela gestão de recursos, observado que a ausência do Gestor não impõe ao Administrador qualquer óbice quanto a sua realização.

Parágrafo Sexto - Na assembleia geral de Cotistas de que trata este artigo acima, é permitida a manifestação dos credores, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

Parágrafo Sétimo - Caso a assembleia geral de Cotistas de que trata este artigo não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade prevista neste artigo, o Administrador deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da classe.

Artigo 46 - Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 dias, da ata da assembleia geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

Parágrafo Primeiro - É vedado ao Administrador cancelar o registro de funcionamento caso a classe figure como acusada em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

CAPÍTULO VIII - DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Artigo 47 - Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria, o Fundo pagará Taxa de Administração equivalente a 0,18% (dezoito centésimos por cento), ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

Parágrafo Primeiro - A Taxa de Administração será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos no Fundo.

Parágrafo Segundo - O cálculo da Taxa de Administração levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis.

Parágrafo Terceiro - A Taxa de Administração observará o valor mínimo total de R$ 12.000,00 (doze mil reais) ao mês durante os 12 (doze) meses subsequentes à primeira integralização de cotas do Fundo, posteriormente, o valor mínimo mensal será de R$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Parágrafo Quarto - Além dos montantes devidos acima, será devido ao Administrador pelo serviço de implantação do Fundo, pago em uma única parcela, o montante de R$ 10.000,00 (dez mil reais).

Parágrafo Quinto - Salvo quando em se tratando de assembleias que deliberem apenas pelas demonstrações financeiras do Fundo, será devido ao Administrador o montante de R$ 1.000,00 (mil reais) para a realização e acompanhamento de cada assembleia geral de cotistas realizada.

Parágrafo Sexto - Ademais, será devido, ainda, R$ 3.000,00 (três mil reais) por evento de liquidação via B3.

Parágrafo Sétimo - O Administrador contratou o Escriturador para realizar os serviços de controladoria, tesouraria e escrituração das cotas do Fundo. Sendo certo que por estes serviços será a este devido o montante mensal de R$ 2.000,00 (dois mil reais).

Parágrafo Oitavo - O valor mínimo mensal da Taxa de Administração, será atualizado anualmente, desde a data de início do Fundo, pela variação do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

Artigo 48 - Pela prestação dos serviços de gestão de ativos, o Fundo pagará Taxa de Gestão equivalente a 1,00% (um inteiro por cento), ao ano, sendo que esta poderá ser reduzida esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

Parágrafo Primeiro - A Taxa de Gestão será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no mês subsequente à primeira integralização de Cotas do Fundo.

Parágrafo Segundo - O cálculo da Taxa de Gestão levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis.

Parágrafo Terceiro - A Taxa de Gestão observará o valor mínimo total de R$ 13.000,00 (treze mil reais) ao mês.

Parágrafo Quarto - O valor mínimo mensal da Taxa de Gestão, será atualizado anualmente, desde a Data de Início do Fundo, pela variação do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

Parágrafo Quinto - Não obstante o disposto no item "Taxa de Gestão" deste Regulamento, a Gestora, em caráter excepcional e temporário, aceitará receber, a título de taxa de gestão do Fundo, o valor fixo mensal de R$5.000,00 (cinco mil reais), pelo período compreendido entre 1º de setembro de 2026 a 28 de fevereiro de 2027, inclusive.

A disposição prevista nesta Cláusula produzirá efeitos retroativos a partir de 1º de setembro de 2026, permanecendo aplicáveis, a partir de 1º de março de 2027, as regras de remuneração da Gestora previstas anteriormente.

Artigo 49 - Além das Taxas de Administração e Gestão, também será pago pelo Fundo ao Gestor e Consultor Especializado, taxa de performance.

Parágrafo Primeiro - A taxa de performance será calculada pelo "método ativo" e será de 25% do que exceder o Benchmark, a qual será auferida e paga semestralmente até o 5º (quinto) Dia Útil dos meses de maio e novembro.

Artigo 50 - O Prestador de Serviço Essencial pode reduzir unilateralmente taxa que lhe compete, sem que seja requerida deliberação de assembleia geral de Cotistas para que seja promovida alteração deste Regulamento.

Artigo 51 - Adicionalmente, pela prestação dos serviços de consultoria, o Fundo pagará Taxa de Consultoria ao Consultor Especializado o montante total equivalente a 4% (quatro por cento) sobre o valor de arrematação ou compra dos ativos que forem investidos pelo Fundo. Tal valor será devido e pago após o pagamento do ativo.

Parágrafo Primeiro - A Taxa de Consultoria ao Consultor Especializado será devida a partir da entrega pelo Consultor Especializado ou Gestor ao Administrador, da carta de arrematação ou qualquer instrumento definitivo, escritura definitiva de compra e venda, ou ainda qualquer outro instrumento desde que vinculante e irretratável formalizando a conclusão da transação, em caso de pagamento a vista, ou auto de arrematação, comprovante do valor de entrada, ou proposta aprovada pelo Juiz, quando o pagamento for parcelado, a qual deverá ser pago ao Consultor Especializado em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento das informações descritas no Parágrafo Segundo abaixo.

Parágrafo Segundo - Os pagamentos descritos no Parágrafo Primeiro acima se darão após o envio pelo Consultor Especializado ou Gestor ao Administrador, dos documentos descritos

acima acompanhados de memória de cálculo da Taxa de Consultoria devida ao Consultor Especializado.

Artigo 52 - Pela prestação dos serviços de consultoria, o Fundo pagará Taxa de Consultoria ao Consultor Imobiliário, por obra, o montante total equivalente a:

a. Para ativos de até 85 m^2 (oitenta e cinco metros quadrados) valor mensal de R$5.319,15 (cinco mil, trezentos e dezenove reais e quinze centavos) durante o período de obras;

b. Para ativos de 86 m^2 (oitenta e seis metros quadrados) a 150 m^2 (cento e cinquenta metros quadrados) valor mensal de R$10.638,30 (dez mil, trezentos e trinta e oito reais e trinta centavos) durante o período de obras;

c. Para ativos acima de 150 m^2 (cento e cinquenta metros quadrados) valor mensal de R$15.957,45 (quinze mil, novecentos e cinquenta e sete reais, e quarenta e cinco centavos) durante o período de obras.

Parágrafo Primeiro - A Taxa de Consultoria ao Consultor Imobiliário será devida a partir da entrega pelo Consultor Imobiliário ou Gestor ao Administrador, de declaração assinada acompanhada de documentação que comprove o tamanho do apartamento comprado, o plano de obra para cada ativo com estimativa de prazo de duração, valor previsto e descritivo das mudanças, devendo ser paga ao Consultor Imobiliário em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento das informações descritas no Parágrafo Segundo abaixo.

Parágrafo Segundo - Os pagamentos descritos no Parágrafo Primeiro acima se darão após o envio Consultor Imobiliário ou Gestor ao Administrador, dos documentos descritos acima acompanhados de memória de cálculo da Taxa de Consultoria do Consultor Imobiliário.

Artigo 53 - Pela prestação dos serviços de distribuição das cotas do Fundo, no âmbito da primeira emissão de Cotas, o Fundo pagará ao Distribuidor Taxa de Distribuição equivalente à até 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) do montante distribuído na primeira emissão de Cotas, sendo certo que será devido ao Coordenador Líder o montante mínimo de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por oferta.

ANEXO II - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS

Este Suplemento se refere a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. Número da Emissão. 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

2. Quantidade e Montante Total. Serão emitidas até 200.000 (duzentas mil) Cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

3. Público Alvo. As Cotas da 1ª Emissão são destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor, incluindo o artigo 11º da Resolução CVM 30, tendo em vista a modalidade da oferta descrita abaixo.

4. Distribuição e Período de Distribuição. A distribuição de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente por meio do rito automático, será liderada pelo Distribuidor, nos termos da Resolução 160, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo.

4.1. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com a Administradora o Boletim de Subscrição, que será autenticado pela Administradora.

4.2. Prazo de Distribuição. As Cotas deverão ser subscritas no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do envio da comunicação de início da 1ª Emissão à CVM, podendo ser encerrado, a qualquer tempo, a partir da data em que forem subscritas Cotas equivalentes ao Montante Mínimo.

4.3. Atingido o patamar mínimo de distribuição de 50.000 (cinquenta mil) Cotas, ou seja, R$ 5.000.000,00 (cinco milhões), a Administradora poderá decidir encerrar a Oferta e cancelar o saldo não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas;

4.5. O Distribuidor compromete-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores.

5. Valor Unitário de Emissão das Cotas. O valor unitário inicial das Cotas, na Data da 1ª Integralização

de Cotas, é de R$ 100,00 (cem reais).

6. Aporte Mínimo por Cotista: Cada investidor poderá subscrever, no mínimo, R$ 100.000,00 (cem mil reais).

7. Integralização. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, a vista.

8. Inadimplência. Verificada a mora do Cotista na integralização das Cotas, o Administrador deverá tomar as seguintes providências:

I. suspender os direitos políticos, incluindo o direito de voto em Assembleia Geral, do Cotista inadimplente até o adimplemento integral das obrigações, inclusive em relação às penalidades descritas nessa cláusula;

II. o valor inadimplido pelo Cotistas estará sujeito aos seguintes encargos moratórios: (a) a varação anual positiva do IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis*, a partir da data de inadimplemento; (b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*; (c) multa moratória não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido; e (d) custos incorridos para cobrança extrajudicial e/ou judicial dos valores inadimplidos;

III. reter e compensar todo e qualquer valor a ser distribuído pelo Fundo aos Cotistas; e

IV. alienar, judicial ou extrajudicialmente, mediante procedimento a ser estabelecido pelo próprio Administrador, as Cotas subscritas e integralizadas de titularidade do Cotista inadimplente, sendo o saldo, se houver, entregue ao Cotista em questão.

9. Distribuidor: PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, n.º 727, 4º andar, Sala 1101, CEP nº 14026-040, inscrito no CNPJ sob o n.º 39.526.263/0001-74, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do ato declaratório nº 18.997, expedido em 16 de agosto de 2021, neste ato representado na forma do seu contrato social, na qualidade de coordenador líder, será o responsável pela distribuição da 1ª e 2ª Emissões de Cotas do Fundo.

Administradora poderá iniciar procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas subscritas e não integralizadas. O Cotista inadimplente será responsável por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo e/ou a Administradora em função do descumprimento das obrigações de integralização previstas.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.