ANEXO A

REGULAMENTO DO

MAUÁ CAPITAL LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

("Fundo")

CNPJ sob o nº 68.815.433/0001-39

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO		
Prazo de Duração: Indeterminado, observado o Prazo de Duração das respectivas Subclasses	**Classes:** Classe Única	**Término | Exercício Social:** Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil de junho de cada ano

PRESTADORES DE SERVIÇOS	
Prestadores de Serviços Essenciais	
Gestor	**Administrador**
MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA **Ato Declaratório CVM n°** 9.061, expedido em 28 de novembro de 2006 **CNPJ**: 04.608.171/0001-59	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** **Ato Declaratório CVM nº 14.820**, expedido em 08/01/2016 **CNPJ**: 22.610.500/0001-88
Outros	
Consultor Imobiliário	
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. **CNPJ**: 08.343.492/0001-20	
Custódia	**Distribuição**
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. **Ato Declaratório CVM nº 15.208**, expedido em 30/08/2018 **CNPJ**: 22.610.500/0001-88	Nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, não há distribuidores de cotas que prestem serviços de forma contínua ao Fundo de modo que eventuais distribuidores serão contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de cotas.

Orientações Gerais e Definições. As referências a "Regulamento", exceto quando expressamente disposto de forma contrária, alcançam o anexo descritivo da classe de investimento do Fundo, conforme aplicável ("Anexo" ou "Anexo Descritivo" e "Classe" ou "Classe de Cotas", respectivamente) e, ainda, os apêndices das subclasses ("Apêndice" e "Subclasse", respectivamente).

Exceto se disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor.

Da Responsabilidade dos Prestadores de Serviços. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Consultor Imobiliário, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou por sua Classe ("Prestadores de Serviços"), conforme o caso, respondem perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), os cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, individualmente e sem solidariedade entre si e/ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente regulamento ("Regulamento"), ao respectivo contrato de prestação de serviços firmado com o Fundo contratante, e às disposições regulamentares aplicáveis.

Cada Prestador de Serviços será responsável, de maneira individual, apenas pelas perdas ou danos que resultem de dolo ou má-fé comprovados, dentro de suas respectivas áreas de atuação, não havendo, portanto, qualquer responsabilidade solidária entre os Prestadores de Serviços.

Os Prestadores de Serviços possuem atribuições e responsabilidades específicas relacionadas aos serviços para os quais foram contratados pelo Fundo e/ou por sua Classe, conforme aplicável, sendo que esses serviços são prestados em regime de melhores esforços e caracterizam-se como uma obrigação de meio.

DO FUNDO

1. O **MAUÁ CAPITAL LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** é uma comunhão de recursos, constituída sob a forma de condomínio de natureza especial, regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668"), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM nº 175/2022") e por este Regulamento, formado por uma única Classe de Cotas com um patrimônio próprio segregado destinado à aplicação em ativos aderentes à sua respectiva política de investimento, indicada no Anexo respectivo da Classe, com o objetivo de proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas respectivas cotas.

2. Para fins deste Regulamento, será considerado "Dia Útil": qualquer dia exceto: **(a)** sábados, domingos ou feriados nacionais; e **(b)** aqueles sem expediente na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCAO ("B3").

3. Os documentos do Fundo e/ou de sua Classe, conforme o caso, poderão ser assinados pelos Prestadores de Serviços Essenciais, por meio de assinaturas eletrônicas, desde que seja possível a segurança da assinatura por meio de sistemas de certificação, os quais sejam capazes de validar a autoria e a integridade das assinaturas dos signatários.

4. **O serviço de Ouvidoria (conforme inciso VI, do Artigo 104, da Resolução CVM nº 175/2022) está disponível de segunda-feira a sexta-feira, das 9h00 às 18h00, por meio do número 0800 887 0456, além da possibilidade de comunicação via e-mail: ouvidoria@vortx.com.br.**

5. 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.

DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

6. 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 e/ou de sua Classe.

6.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados, estão obrigados a observar, em suas respectivas esferas de atuação, as normas de conduta previstas no Artigo 106 da Resolução CVM nº 175/2022.

7. 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 e/ou à sua Classe, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e/ou no Anexo Descritivo da Classe de Cotas, conforme o caso, bem como pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

7.1. Além das obrigações previstas no Artigo 104 da Resolução CVM nº 175/2022 e no Artigo 29 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, o Administrador obriga-se a:

(a) quando não prestar essas atividades para o Fundo e sua Classe, conforme o caso (seja por opção, ou por impossibilidade), contratar, em nome do Fundo e/ou de sua Classe, com terceiros devidamente habilitados e autorizados para tanto, os serviços de: **(i)** tesouraria, controle e processamento dos ativos; **(ii)** escrituração das cotas; **(iii)** custódia; **(iv)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e, eventualmente,**(v)** outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe de cotas.

(b) contratar, em nome do Fundo e de sua Classe, auditor independente;

(c) divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, de sua Classe, ou aos ativos integrantes de suas respectivas carteiras, conforme aplicável, assim que dele tiver conhecimento;

(d) 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;

(e) armazenar toda manifestação dos cotistas;

(f) manter este Regulamento disponível aos cotistas; e

(g) disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, por meio eletrônico, os seguintes documentos: **(i)** 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 **(ii)** mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 dias após o final do mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável.

7.2. Os serviços listados no item 7.1, alínea (a), acima poderão ser prestados pelo Administrador, desde que se encontre devidamente habilitado para o exercício de tais funções podem ser prestados pelo Administrador, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitado para o exercício de tais funções e aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia de cotistas.

7.3. 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 nº 175/2022, bem como neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do endereço declarado.

7.4. Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe constitui uma obrigação de o Administrador divulgar fato relevante e constitui um Evento de Avaliação obrigatório do patrimônio líquido da Classe de Cotas pelo Administrador.

7.5. 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.

7.5.1. Para fins do disposto no item 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.

7.6. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços a seguir relacionados deverão ser arcados pelo Administrador: **(i)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; **(ii)** atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; **(iii)** escrituração de cotas; e **(iv)** gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos da Classe, caso o Administrador seja o único Prestador de Serviços Essenciais.

8. O Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira da Classe de Cotas, conforme o caso, por meio da negociação de seus respectivos ativos, observado o disposto na respectiva política de investimento da Classe, se houver, e observado que a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira da Classe de Cotas, conforme o caso, que sejam imóveis e/ou direitos reais relativos a imóveis compete exclusivamente ao Administrador, que detém sua propriedade fiduciária.

8.1. O Gestor poderá, quando for o caso, firmar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, no âmbito de suas respectivas competências, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, representando a Classe, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, no Anexo e nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

8.2. O Gestor está autorizado a constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, desde que para garantir obrigações assumidas pela Classe de Cotas.

8.3. Além das obrigações previstas no Artigo 105 da Resolução CVM nº 175/2022, o Gestor obriga-se a:

(a) 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;

(b) 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;

(c) contratar, em nome do Fundo e/ou sua Classe de Cotas, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: **(i)** intermediação de operações para as carteiras de ativos, conforme o caso; **(ii)** distribuição de cotas**; (iii)** consultoria de investimentos; **(iv)** classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis; **(v)** formador de mercado; e **(vi)** cogestão da carteira de ativos;

(d) informar, imediatamente, ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venha a ter conhecimento;

(e) encaminhar ao Administrador, nos 5 Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo e/ou de sua Classe;

(f) expedir as ordens de compra ou venda de ativos financeiros e valores mobiliários da Classe, contendo a identificação precisa da Classe de Cotas;

(g) 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 e por cada respectivo Anexo;

(h) exercer o direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pela Classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício; e

(i) submeter a carteira de ativos a testes de estresse periódicos, conforme aplicável, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos ativos e as obrigações e a cotização da Classe de Cotas.

8.4. O exercício do direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, a que se refere o item 8.3, alínea (h), acima, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES

OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

8.5. Os serviços de **(i)** intermediação de operações para carteira de ativos; **(ii)** distribuição de cotas; **(iii)** consultoria de investimentos ou consultora especializada; **(iv)** classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; **(v)** formador de mercado e cogestão da carteira de ativos e, eventualmente, **(vi)** outros serviços em benefício do FUNDO ou da Classe de cotas, poderão ser de contratados pelo Gestor, em nome do Fundo ou da Classe.

8.6. O Consultor Imobiliário prestará seus serviços à Classe em conformidade com os termos e condições estabelecidos no "*Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria e Administração Imobiliária*" ("Contrato de Consultoria"), neste Regulamento e na legislação aplicável.

8.7. A contratação do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia de cotistas.

8.8. 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, contendo, ainda, dispositivo que limite as ordens, perante o custodiante, ao mercado específico de atuação de cada gestor.

8.8.1. As informações do cogestor, caso contratado, estarão descritas no Anexo Descritivo da Classe em questão, incluindo o mercado específico de atuação do cogestor contratado.

9. Sem prejuízo das obrigações previstas acima, bem como de outras obrigações legais, regulamentares e autorregulatórias a que estejam sujeitos, os Prestadores de Serviços Essenciais estão obrigados, ainda, a:

(a) observar as disposições constantes neste Regulamento, no Anexo e Apêndices, se houver; e

(b) cumprir as deliberações das assembleias de cotistas.

10. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo e/ou de sua Classe de Cotas, conforme o caso, que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos, tais contratações deverão observar as condições estabelecidas, conforme aplicável, neste Regulamento, no § 3º do Artigo 83 e o §4º do Artigo 85, ambos da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022, inclusive quanto à contratação em nome da Classe e aos deveres de fiscalização dos prestadores contratados.

11. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem vir a prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos das Classes e distribuição de cotas, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis às referidas atividades.

12. 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 respectivo contrato como interveniente anuente.

13. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem transferir ao Fundo e/ou à Classe, conforme o caso, qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

14. Cabe aos Prestadores de Serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

15. A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços, conforme previsto neste Regulamento, tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM nº 175/2022 e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento, no Anexo e Apêndices respectivos, se houver, e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

16. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses previstas no Artigo 107 da Resolução CVM nº 175/2022.

17. Sem prejuízo do disposto acima, a ocorrência de qualquer dos seguintes eventos caracterizará hipótese de justa causa para substituição do Gestor ("Justa Causa"), podendo a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela substituição do Gestor, observado o quórum disposto no Capítulo "Da Assembleia de Cotistas" deste Regulamento, hipótese em que o Administrador convocará a Assembleia Geral de Cotistas, para deliberar sobre a matéria:

(i) a prática ou constatação de atos ou situações, por parte do Gestor, com culpa grave, fraude, má-fé ou dolo em violação substancial no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme determinado por decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável;

(ii) o cometimento de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro pelo Gestor, conforme determinado por decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável;

(iii) descredenciamento permanente do Gestor pela CVM como gestora de carteira de valores mobiliários;

(iv) pedido de autofalência ou a ocorrência de decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor, ou, ainda, propositura pelo Gestor de medida antecipatória referente a tais procedimentos, pedido de conciliação e mediação, nos termos previstos no artigo 20-B, §1º da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei nº 11.101"), ou ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do artigo 6º, §12º da Lei nº 11.101; ou

(v) qualquer descumprimento das regras da legislação nacional relacionada à anticorrupção e/ou suas futuras regulamentações pelo Gestor, conforme determinado por decisão cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal.

18. Adicionalmente ao disposto no item 7.1., (a), acima, o Administrador deve prover o Fundo e sua Classe, conforme o caso, com os seguintes serviços, os quais prestará diretamente, quando habilitado para tanto, ou por meio da contratação de prestadores de serviços, conforme o caso: **(i)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e **(ii)** custódia de ativos financeiros.

18.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável, o Administrador poderá, em nome do Fundo e de sua Classe, conforme o caso, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados acima, mediante deliberação da assembleia de cotistas ou desde que previsto neste Regulamento e/ou no Anexo respectivo, conforme o caso.

18.2. O Administrador, ainda, poderá contratar, em nome do Fundo e de sua Classe, conforme o caso, os seguintes serviços facultativos: **(i)** distribuição primária de cotas; **(ii)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de ativos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe de Cotas; **(iii)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e **(iv)** formador de mercado para as cotas, observado que a contratação do Administrador, do Gestor, do consultor especializado ou partes a eles relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia de cotistas.

19. Eventuais despesas incorridas pelos Prestadores de Serviços Essenciais, anteriormente ao início de funcionamento do Fundo, serão passíveis de reembolso pelo Fundo e/ou pela Classe, conforme o caso e conforme aplicável, ao Prestador de Serviços que arcou com tais custos.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

20. A divulgação de informações sobre o Fundo e sua Classe Cotas, conforme o caso, deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os cotistas das respectivas Classes, inclusive, mas não limitadamente, por meio da disponibilização dos documentos previstos no Artigo 47 da Resolução CVM nº 175/2022 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, conforme aplicável.

20.1. As informações referidas acima não podem assegurar ou sugerir a existência de garantia de resultados futuros ou isenção de risco para o investidor.

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

22. Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluindo as informações periódicas e eventuais do Fundo e de sua Classe, serão divulgadas no site dos Prestadores de Serviços Essenciais na rede mundial de computadores, para acesso gratuito do público em geral, bem como dos cotistas.

22.1. As informações acima mencionadas podem ser acessadas na página do Administrador, por meio do seguinte endereço eletrônico: https://www.vortx.com.br/.

23. Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos respectivos cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos Prestadores de Serviços Essenciais, 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.

24. O Administrador deve enviar aos cotistas, à entidade administradora de mercado organizado onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, e à CVM, por meio de sistema disponível na rede mundial de computadores, as informações exigidas pelos Artigos 36 e 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

25. Os fatos relevantes ocorridos ou relacionados ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos de sua carteira serão:

(a) comunicados a todos os cotistas da Classe;

(b) informados às entidades administradoras de mercados organizados onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;

(c) divulgados por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e

(d) 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.

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

25.2. 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, da Classe de Cotas e/ou dos cotistas, a divulgação referida acima poderá ser dispensada.

25.3. 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.

26. 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 pela regulamentação do mercado de capitais.

27. As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM nº 175/2022 ou este Regulamento e seu Anexo exijam "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização", poderão ser enviadas ou disponibilizadas por meio eletrônico aos cotistas e demais destinatários que sejam necessários.

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

27.2. Nas hipóteses em que se exija "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos cotistas, admite-se que estas se materializem por meio eletrônico.

DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

28. As despesas descritas nesta seção podem ser suportadas tanto pelo Fundo como pela Classe de Cotas, tendo em vista que o Fundo é constituído em classe única de cotas. O Fundo e/ou a Classe poderá, portanto, arcar isoladamente com tais despesas, sendo elas descontadas diretamente do patrimônio da Classe.

28.1. Nos termos do item 28 acima, são despesas e encargos do Fundo e/ou das Classes, conforme o caso ("Encargos"):

(a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;

(b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/2022;

(c) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas;

(d) honorários e despesas do auditor independente;

(e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;

(f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

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

(h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos Prestadores dos Serviços no exercício de suas respectivas funções;

(i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;

(j) despesas com a realização de assembleia de cotistas, incluindo pagamento de taxa ao Administrador;

(k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;

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

(m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;

(n) despesas inerentes à: **(i)** distribuição primária de cotas; e **(ii)** admissão das cotas à negociação em mercado organizado

(o) *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;

(p) taxas de administração e gestão;

(q) 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 nº 175/2022;

(r) taxa máxima de distribuição;

(s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

(t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome Fundo e/ou da Classe, desde que de acordo com as hipóteses regulamentares aplicáveis;

(u) contratação da agência de classificação de risco de crédito, observadas as formalidades regulamentares aplicáveis;

(v) taxa de performance;

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

(x) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do Art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022;

(y) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;

(z) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(aa) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e

(bb) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

29. Sem prejuízo do previsto por este Regulamento e pelo Anexo Descritivo da Classe, conforme o caso, quaisquer despesas não previstas nesta seção correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado.

30. Caso qualquer cotista solicite aos Prestadores de Serviços Essenciais correspondência por meio físico, os custos serão suportados pelo cotista solicitante.

DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

31. Assuntos de interesse dos cotistas comuns a todas as classes de cotas, conforme aplicável e nos termos da Resolução CVM nº 175/2022, deverão ser deliberadas em assembleia geral de cotistas, na qual participarão todos os cotistas do Fundo. As matérias específicas de determinada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em assembleia especial de cotistas da respectiva classe ou subclasse de Cotas. Tendo em vista que o Fundo é constituído por classe única de Cotas, a assembleia geral de cotistas e a assembleia especial da Classe serão consideradas, para todos os fins, como Assembleia Geral de Cotistas ("Assembleia Geral de Cotistas").

32. Exceto se disposto de forma diferente no Anexo e/ou no Apêndice, será atribuído a cada cota o direito a 1 (um) voto nas assembleias de cotistas.

33. O cotista deve exercer o direito de voto no melhor interesse do Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme o caso.

34. Os cotistas que tenham sido chamados a integralizar as cotas subscritas e que estejam inadimplentes na data da convocação da assembleia de cotistas não têm direito a voto sobre a respectiva parcela subscrita e não integralizada.

35. As cotas de titularidade do cotista inadimplente não serão contabilizadas pelo Administrador para fins do cômputo de votos em assembleias de cotistas.

36. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias:

(a) Deliberar, anualmente, sobre as demonstrações contábeis da Classe e do Fundo, no prazo máximo de 60 (sessenta dias) após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente;

(b) A destituição ou substituição de Prestador de Serviços Essenciais, com ou sem Justa Causa;

(c) A emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no Art. 48, § 2º, inciso VII, da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022, caso assim disposto no Anexo;

(d) A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe de Cotas;

(e) A alteração do Regulamento, ressalvado o Artigo 52 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;

(f) O aumento das taxas devidas aos Prestadores de Serviços do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso;

(g) A alteração do prazo de duração do Fundo e da Classe;

(h) O plano de resolução do patrimônio líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;

(i) O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;

(j) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

(k) Eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(l) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do Artigo 27, do Artigo 31 e do inciso IV do Artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022; e

(m) Alteração de qualquer matéria relacionada às Taxas de Administração, de Gestão, de Consultoria Imobiliária e, quando aplicável, de performance.

37. A assembleia de cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes.

37.1. Sem prejuízo do disposto acima, as deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "d", "e", "k" e "m" dependerão da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

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

(b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

37.2 Sem prejuízo do disposto no item 37.1 acima, a deliberação relativa à matéria prevista na alínea "c" do item 36 acima dependerá da aprovação pela maioria dos votos dos cotistas presentes de cada uma das 3 (três) Subclasses.

38. Compete ao Administrador convocar as assembleias de cotistas.

38.1. As assembleias de cotistas também poderão ser convocadas, a qualquer tempo, pelo Gestor, pelo Custodiante, pelo cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% do total das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe, da Subclasse, conforme o caso, ou da comunhão de cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento e/ou no Anexo, conforme o caso.

38.2. O pedido de convocação de Assembleia Geral de Cotistas pelo Gestor, pelo Custodiante ou por cotistas deve ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 dias contado do recebimento, convocar a assembleia de cotistas.

38.3. A convocação e a realização da assembleia de cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas convocada deliberar em contrário.

38.4. A primeira convocação das assembleias de cotistas deve ocorrer: **(i)** com, no mínimo, 30 dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e **(ii)** com, no mínimo, 15 dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

39. A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista e disponibilizada nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

39.1. A convocação da assembleia de cotistas deve observar o Artigo 72, *caput* e parágrafos, da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

39.2. 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.

39.3. 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 de cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

39.4. As informações requeridas no item acima 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.

39.5. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

40. A Assembleia Geral de Cotistas pode ser realizada de modo:

(a) exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(b) parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

40.1. 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.

40.2. Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

41. Somente podem votar na assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia de cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, nos termos do Artigo 77 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

42. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Classe e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas.

43. Previamente à realização das assembleias de cotistas, o distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes deve observar as exigências previstas no Artigo 38 da Resolução CVM nº 175/2022.

44. O resumo das decisões da assembleia de cotistas deve ser disponibilizado aos cotistas no prazo de até 30 dias após a data de realização da assembleia de cotistas.

45. Os cotistas poderão deliberar por meio de consulta formal, sem que haja necessidade da reunião dos cotistas.

44.1. Na hipótese prevista neste item, 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.

46. Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da aprovação em assembleia de cotistas, sempre que tal alteração esteja prevista no rol taxativo do Artigo 52 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

47. A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos ativos imobiliários ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

48. Compete ao representante dos cotistas desempenhar, exclusivamente, as atividades e atribuições contidas no Artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

48.1. Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo, à Classe e aos cotistas.

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

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

48.4. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea "d" do inciso VI do Artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos da regulamentação aplicável.

49. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias de cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

DOS FATORES DE RISCO DO FUNDO

50. Antes de adquirir cotas, o investidor deve analisar atentamente **os fatores de risco e principais pontos de atenção da Classe, os quais encontram-se detalhados no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/2022**. Cabe destacar que, apesar da diligência e das boas práticas empregadas pelo Administrador e pelo Gestor na administração e gestão do Fundo, da rigorosa observância da política de investimento da Classe estabelecida neste Regulamento e no Anexo e do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, o Fundo está sujeito a diversos riscos inerentes às suas operações.

I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DOS DISTRIBUIDORES DAS COTAS E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FGC.

II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.

* * * * *

ANEXO I DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO MAUÁ CAPITAL LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA		
Público-alvo: Investidores Profissionais	**Regime da Classe:** Fechado	**Prazo:** Indeterminado, observado o Prazo de Duração das Cotas Seniores.
Responsabilidade dos cotistas: Limitada ao valor por eles subscrito	**Tipo ANBIMA e Foco de Atuação:** Mandato: "Tijolo". Subclassificação: "Híbrido". Tipo de gestão: "Ativa". Segmento: "Residencial"	**Término | Exercício Social:** Duração de 12 meses, encerrando em 30 de junho

DA CLASSE ÚNICA	
Cálculo do valor da cota: O valor da cota será calculado pelo resultado da divisão do valor do patrimônio líquido da Classe pelo número de cotas, apurado no encerramento do dia, que deve ser entendido como o horário de funcionamento dos mercados em que a Classe atue.	**Divulgação do valor da cota:** As cotas serão divulgadas mensalmente.

1. Subclasses. A Classe conta com 3 (três) subclasses: (i) a subclasse sênior, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Anexo ("Cotas Seniores" e "Subclasse Sênior", respectivamente); (ii) a subclasse subordinada mezanino, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Anexo ("Cotas Subordinadas Mezanino" e "Subclasse Subordinada Mezanino", respectivamente); e (iii) a subclasse subordinada júnior, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice C deste Anexo ("Cotas Subordinadas Júnior" e "Subclasse Subordinada Júnior").

1.1 As Cotas Subordinadas Mezanino e as Cotas Subordinadas Júnior serão, quando referidas em conjunto, denominadas "Cotas Subordinadas", e as respectivas subclasses, "Subclasses Subordinadas". As Cotas Seniores e as Cotas Subordinadas serão, quando referidas em conjunto, denominadas "Cotas", e as respectivas subclasses, "Subclasses".

1.2 As Subclasses possuem características distintas, reguladas por seus respectivos Apêndices, podendo ser diferenciadas por: **(i)** público-alvo; **(ii)** prazos e condições de aplicação, amortização e resgate; **(iii)** taxas de administração, gestão, máxima de distribuição, ingresso e saída; e **(iv)** outros direitos econômico-financeiros e direitos políticos. Adicionalmente, a Classe deverá, ainda, observar a proporção de 25% (vinte e cinco por cento) de Cotas Subordinadas em relação à totalidade de Cotas da Classe, sendo que, no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Classe, as Cotas Subordinadas Mezanino representarão 18,75% (dezoito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) e as Cotas Subordinadas Júnior representarão 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) em relação ao total de Cotas emitidas.

1.2.1 O Gestor deverá apurar mensalmente o índice de subordinação, a ser calculado pelo (i) somatório do valor patrimonial das Cotas Subordinadas integralizadas dividido pelo (ii) Patrimônio Líquido da Classe; em ambos os casos desconsiderados os efeitos decorrentes da remarcação dos ativos integrantes da carteira da Classe ("Índice de Subordinação").

1.2.2 Para fins de esclarecimento, o não atendimento do Índice de Subordinação não resultará em nenhuma obrigação de aporte ou integralização por parte dos cotistas titulares de Cotas Subordinadas, sem prejuízo dos Eventos de Avaliação.

1.2.3. Para fins de verificação do Índice de Subordinação nos eventos de amortização e distribuição decorrentes da alienação dos Imóveis, deverão ser deduzidos do Patrimônio Líquido da Classe os valores já segregados, provisionados ou destinados ao pagamento de rendimentos cuja distribuição tenha sido deliberada ou divulgada aos cotistas.

2. **Negociação**. As cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo "Balcão B3", sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos ("Fundos21"), administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do balcão B3. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo.

2.1. Conforme orientação do Gestor e quando aplicável, o Administrador fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Não haverá direito de preferência entre os cotistas para a negociação de Cotas no mercado secundário.

2.2. A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador e/ou pela B3, conforme aplicável, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM nº 175/2022 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

2.3. As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante a Classe no tocante à sua integralização.

3. Em adição aos Prestadores de Serviços Essenciais e demais Prestadores de Serviços já elencados no Regulamento, a Classe contará, ainda, com serviços de consultoria imobiliária, prestados pela **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20 ("Consultor Imobiliário").

3.1. Adicionalmente, a Classe contará com prestador de serviço de custódia para os ativos financeiros de sua carteira.

4. O Administrador deverá comunicar e orientar os cotistas acerca de alterações no tratamento tributário da Classe, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe e/ou aos seus cotistas.

5. A Classe iniciará suas operações desde que seja atingido o montante mínimo inicial de R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas Seniores, com valor unitário de emissão de R$100,00 (cem reais), considerando o montante subscrito no âmbito da Primeira Emissão (conforme abaixo definida).

DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

6. A assembleia especial de cotistas possui competência exclusiva para decidir sobre os assuntos especificados na regulamentação vigente, concernentes única e exclusivamente à Classe ou às Subclasses ("Assembleia Especial de Cotistas").

6.1. Os assuntos que dizem respeito exclusivamente a uma Subclasse serão deliberados apenas pela Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse em questão.

DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO E RESGATE DAS COTAS

7. A primeira emissão de cotas será deliberada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas.

8. Após a subscrição de cotas por qualquer cotista, eventuais novas emissões de cotas devem ser aprovadas pela assembleia de cotistas.

8.1. Os Cotistas não terão qualquer direito de preferência para a subscrição de Cotas em novas Emissões, salvo se de outra forma deliberado pela Assembleia Especial de Cotistas.

8.2. O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição aplicável, seguirão o disposto no instrumento que aprovar a emissão de cotas, observado, para fins da primeira emissão de cotas da Classe, o disposto no item 5 acima.

8.3. Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as cotas da Classe. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das cotas da Classe.

9. A assembleia de cotistas que deliberar sobre a emissão de novas cotas, deve estabelecer:

(a) o cálculo do valor a ser utilizado na emissão de novas cotas;

(b) a quantidade mínima de cotas que deve ser subscrita para que a distribuição seja efetivada.

9.1. 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 pela Classe.

9.2. Não é admitida nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

9.3. 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.

9.4. A distribuição de cotas pode ser realizada exclusivamente por meios eletrônicos.

9.5. Quando do ingresso do cotista na Classe, o agente que tiver realizado a distribuição de cotas deve disponibilizar a versão vigente do Regulamento e deste Anexo.

10. A subscrição de cotas será realizada mediante a assinatura de boletim de subscrição e compromisso de investimento respectivo.

10.1. Os subscritores de cotas estarão isentos do pagamento de taxa de ingresso, saída ou qualquer comissão nesse sentido.

10.2. A subscrição pode ser feita por meio de carta dirigida ao Administrador, observadas as disposições deste Anexo.

10.3. Ao ingressar na Classe, o cotista deve assinar termo de adesão e ciência de risco.

11. A integralização, amortização e resgate de cotas poderão ser realizadas em moeda corrente nacional admitindo-se, também, que a integralização mediante compensação de créditos e/ou meio de entrega de bens e direitos, na forma da regulamentação aplicável, devendo eles serem analisados e aprovados pelos Prestadores de Serviços, e sendo certo que a integralização em bens e direitos será realizada fora do ambiente da B3, sendo que eventuais outras formas de integralização das cotas encontram-se contidas no respectivo Apêndice.

11.1. A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo máximo de 6 (seis) meses, contados da assinatura do boletim de subscrição, e será realizada com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos da regulamentação aplicável, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando tais bens e direitos constituírem a destinação dos recursos captados na primeira oferta pública de distribuição de cotas da Classe.

11.2. O Cotista que não cumprir sua obrigação de integralização das Cotas na respectiva data de vencimento, na forma e condições previstas no boletim de subscrição, nos documentos da oferta e/ou no compromisso de investimento, ficará de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, automaticamente constituído em mora.

12. Os Prestadores de Serviços Essenciais, conforme aplicável, ficam desde já autorizados, em suas respectivas esferas de competência, a tomar as seguintes medidas com relação ao cotista inadimplente, sem prejuízo de outras medidas a serem tomadas no interesse da Classe:

(a) 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: **(i)** valor correspondente ao débito atualizado pelo IPCA, *pro rata temporis*, entre a data em que tal pagamento deveria ter sido feito e a data em que for efetivamente realizado, acrescido de juros de mora de 1% ao mês; e **(ii)** multa equivalente a 2% sobre o débito corrigido; e

(b) deduzir o valor inadimplido de quaisquer valores a receber que o cotista inadimplente tenha ou venha a ter direito.

12.1. Todos os prejuízos e despesas, incluindo honorários advocatícios, causados pelo cotista inadimplente e incorridos pelo Administrador, Gestor e/ou pela Classe com relação à inadimplência do cotista inadimplente serão integralmente suportadas pelo respectivo cotista inadimplente.

13. O Gestor poderá contrair empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de cotistas, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromissos de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

14. O Gestor pode contratar distribuidor para realizar a distribuição e subscrição de cotas por conta e ordem dos investidores, observadas as disposições regulamentares aplicáveis.

14.1. Os distribuidores que estejam atuando por conta e ordem de clientes assumem todos os ônus e responsabilidades relacionadas aos respectivos clientes, inclusive quanto a seu cadastramento, identificação e demais procedimentos que caberiam originalmente ao Administrador, nos termos da Resolução CVM nº 175/2022.

14.2. 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.

15. A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as cotas somente serão resgatadas ao término de seu respectivo prazo de duração ou em caso de liquidação da Classe.

15.1. Em até 15 (quinze) dias após o encerramento do prazo de duração da Classe, deverá o Administrador publicar ato formalizando as condições relativas à liquidação da Classe e entrega do patrimônio devido à cada um dos cotistas, bem como a data de encerramento da Classe. Sendo certo que, na hipótese de liquidação da Classe, a data para cotização do resgate total da Classe será a cota divulgada na data de encerramento da Classe.

15.2. O pagamento do resgate será realizado em até 5 Dias Úteis, ressalvadas as hipóteses previstas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

16. O resgate final das cotas será realizado em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito em conta corrente, Transferência Eletrônica Disponível – TED e/ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, observada a possibilidade de entrega de ativos, na medida em que a Classe não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate, conforme aplicável, observadas as demais regras aplicáveis dispostas no Regulamento e neste Anexo.

17. A Classe deverá distribuir semestralmente aos cotistas ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos naquele semestre, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei 8.668/93.

17.1. Os lucros apurados na forma do item 17 acima deverão ser pagos até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração.

17.2. Somente farão jus ao recebimento de lucros da Classe (i) as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou (ii) para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de apuração dos lucros.

18. Durante o Prazo de Duração Inicial das Cotas Seniores, a Classe, sujeita a disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos ordinária de sua carteira, em relação aos rendimentos recebidos pela Classe no período imediatamente anterior à distribuição, líquidos dos custos, despesas e encargos da Classe:

(i) distribuição de rendimentos das Cotas Seniores até montante equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas Seniores (conforme definido no Apêndice A), acumulado até o último Dia Útil do mês anterior à respectiva data do pagamento;

(ii) pagamento da Atualização Monetária das Cotas Seniores, acumulada até o último Dia Útil do mês anterior à respectiva data do pagamento;

(iii) recomposição da Reserva de Liquidez (conforme abaixo definido), até o Montante Limite da Reserva de Liquidez (conforme abaixo definido), caso os recursos disponíveis na Reserva de Liquidez tenham sido utilizados no semestre em questão para pagamento da Rentabilidade Alvo Cotas Seniores, sendo que, nesta última hipótese, deverão ser observados os procedimentos descritos no item 23.1., abaixo;

18.1. Adicionalmente, nos meses de junho e dezembro de cada ano, após integralmente satisfeitos os pagamentos previstos acima e desde que o Índice de Subordinação esteja em patamar superior a 15% (quinze por cento), pagamento de rendimentos das Cotas Subordinadas Mezanino e das Cotas Subordinadas Júnior, observada a prioridade das Cotas Subordinadas Mezanino em relação às Cotas Subordinadas Júnior e os termos e condições previstos nos respectivos Apêndices.

19. Durante o Prazo de Duração Inicial das Cotas Seniores, em caso de venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, o valor líquido decorrente da venda dos Imóveis efetivamente recebido pela Classe, já descontados os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos na transação do respectivo Imóvel, bem como das despesas e encargos da Classe, serão destinados da seguinte forma:

(i) distribuição de rendimentos das Cotas Seniores até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas Seniores (conforme definido no Apêndice A), acumulado até o último Dia Útil do mês anterior à respectiva data do pagamento;

(ii) pagamento da Atualização Monetária das Cotas Seniores, acumulada até o último Dia Útil do mês anterior à respectiva data do pagamento;

(iii) os recursos remanescentes no caixa do Fundo (se houver), após aplicação dos itens (i) a (ii) acima, serão utilizados da seguinte forma:

(a) Caso o Índice de Subordinação esteja inferior a 25% (vinte e cinco por cento):

(1) o pagamento do Prêmio das Cotas Seniores, calculado na forma do respectivo Apêndice, calculado, *pro forma*, sobre o montante de recursos das Cotas Seniores que serão objeto de amortização nos termos dos itens "2" e "3" a seguir;

(2) os recursos remanescentes serão destinados para o pagamento de eventuais rendimentos e/ou amortização das Cotas Seniores, de modo a reequilibrar o Índice de Subordinação para o patamar de 25% (vinte e cinco por cento);

(3) ato subsequente, os recursos então remanescentes serão distribuídos na proporção de 75% (setenta e cinco por cento) para as Cotas Seniores, 18,75% (dezoito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) para as Cotas Subordinadas Mezanino e 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) para as Cotas Subordinadas Júnior, reduzindo proporcionalmente estes dois últimos percentuais, de acordo com o cálculo do Prêmio devido ás Cotas Seniores, a título de distribuição de rendimentos ou de amortização.

(b) Caso o Índice de Subordinação esteja em patamar igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento):

(1) o pagamento do Prêmio das Cotas Seniores, calculado na forma do respectivo Apêndice, calculado, *pro forma*, sobre o montante de recursos das Cotas Seniores que serão objeto de amortização nos termos do item "2" a seguir; e

(2) sendo que os recursos remanescentes serão distribuídos na proporção de 75% (setenta e cinco por cento) para as Cotas Seniores, 18,75% (dezoito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) para as Cotas Subordinadas Mezanino e 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) para as Cotas Subordinadas Júnior, reduzindo proporcionalmente estes dois últimos percentuais , de acordo com o cálculo do Prêmio devido ás Cotas Seniores, a título de distribuição de rendimentos ou de amortização.

(iv) após o resgate integral das Cotas Seniores, eventuais recursos remanescentes (inclusive aqueles depositados na Reserva de Liquidez) serão destinados à distribuição de rendimentos e/ou amortização das Cotas Subordinadas Mezanino e das Cotas Subordinadas Júnior, observada a prioridade das Cotas Subordinadas Mezanino em relação às Cotas Subordinadas Júnior e os termos e condições previstos nos respectivos Apêndices.

19.1. Para fins exclusivos da aplicação da ordem de alocação dos recursos decorrentes da alienação dos Imóveis prevista neste item 19, o Índice de Subordinação terá como patamar de referência 25% (vinte e cinco por cento), não se confundindo com o patamar do Índice de Subordinação aplicável à distribuição de rendimentos ordinários da Classe, nos termos do item 18.1 acima.

20. Após o Prazo de Duração Inicial das Cotas Seniores, todos e quaisquer recursos líquidos recebidos pela Classe serão destinados prioritariamente para o pagamento de eventuais Rendimentos Prioritários Cotas Seniores, Atualização Monetária das Cotas Seniores, Prêmio das Cotas Seniores e amortização das Cotas Seniores, sendo que os recursos remanescentes, após a amortização integral de tais Cotas Seniores, poderão ser destinados ao pagamento de rendimentos e/ou amortização das Cotas Subordinadas Mezanino e das Cotas Subordinadas Júnior, observada a prioridade das Cotas Subordinadas Mezanino em relação às Cotas Subordinadas Júnior e os termos e condições previstos nos respectivos Apêndices.

21. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações, se realizados por meio da B3, seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

22. As distribuições de resultados deverão abranger todas as cotas, em benefício de todos os cotistas, observados os parâmetros estabelecidos nos artigos acima. Os pagamentos de distribuição de resultados da Classe aos cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

23. **Reserva de Liquidez:** Será constituído um fundo de liquidez no valor de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Reserva de Liquidez"), para reserva de recursos para assegurar a cobertura da operação da Classe, podendo ser utilizado, inclusive, (i) para pagamento da remuneração das Cotas Seniores, conforme necessário; ou (ii) para

pagamento de amortização das Cotas Seniores, a partir do término do Prazo de Duração Inicial das Cotas Seniores (caso este não tenha sido prorrogado ou, caso tal prazo tenha sido prorrogado na forma prevista neste Regulamento, a partir do término do Prazo de Duração das Cotas Seniores), podendo ainda tais recursos serem utilizados na hipótese de liquidação antecipada da Classe ou da Subclasse Sênior.

23.1. A Classe procurará, semestralmente, recompor a Reserva de Liquidez, na medida em que os recursos desta reserva tenham sido utilizados para o pagamento da Rentabilidade Alvo Cotas Seniores, sendo que, para fins de recomposição, a Classe poderá utilizar o saldo remanescente dos recursos da distribuição de rendimentos ordinários de sua carteira, após integralmente satisfeitos os pagamentos previstos nos itens (i) e (ii) do item 18 acima, observada, em qualquer caso, a ordem prioritária de pagamentos ali prevista. A recomposição da Reserva de Liquidez ficará limitada ao valor necessário para que esta alcance o menor dentre os seguintes montantes "Montante Limite da Reserva de Liquidez", conforme aplicável: (i) o valor de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais); ou (ii) o montante existente na Reserva de Liquidez no último dia útil do respectivo semestre no qual os recursos da Reserva de Liquidez tenham sido utilizados acrescido do saldo remanescente dos lucros da Classe após os pagamentos mencionados nas alíneas "i" e "ii" do item 18 acima até o limite do montante existente na Reserva de Liquidez no primeiro dia útil do respectivo semestre no qual os recursos da Reserva de Liquidez tenham sido utilizados.

23.2. Previamente à liberação de eventuais parcelas retidas do preço de aquisição dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, caso o montante disponível na Reserva de Liquidez seja inferior ao Montante Limite da Reserva de Liquidez, a Classe deverá promover sua recomposição, observado o limite previsto no item 23.1 acima.

23.3. Até o último dia útil do mês subsequente ao término dos semestres encerrados em junho e dezembro de cada ano, caso haja recursos excedentes em relação à Reserva de Liquidez, tais recursos excedentes serão utilizados para o pagamento de remuneração ou de amortização extraordinária das Cotas Seniores.

23.4. A Reserva de Liquidez constitui mecanismo de controle gerencial da Classe e não representará obrigação prioritária de alocação de recursos para fins de distribuição de rendimentos ou amortização das Cotas.

DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

24. O Fundo terá um comitê de investimento ("Comitê de Investimento"), que terá as atribuições e competências gerais para aprovar investimentos e desinvestimentos nos Imóveis, entre outras atribuições previstas no regimento interno do Comitê de Investimento a ser aprovado quando da instalação do Comitê de Investimento, o qual preverá, dentre outros, todas as mecânicas, prazos, periodicidade de reuniões e competências do referido comitê.

25. Os membros do Comitê de Investimento não terão direito a qualquer remuneração por ocasião de sua nomeação ou por sua presença nas reuniões do Comitê de Investimento.

26. O Comitê de Investimento será composto por 04 (quatro) membros efetivos, sendo (i) 2 (dois) membros indicados pelo pela maioria das Cotas Seniores; e (ii) 2 (dois) membros indicados pela maioria das Cotas Subordinadas Mezanino ("Membros do Comitê"). Em casos de impossibilidade ou incapacidade de comparecimento do referido Membro do Comitê, o Gestor ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, deverão nomear, respectivamente, um suplente para comparecimento às reuniões necessárias.

26.1. Quando de sua eleição, os Membros do Comitê deverão: (i) assinar termo de posse; e (ii) assinar termo de confidencialidade relativo a todas e quaisquer informações a que tiver acesso a respeito do Fundo ou da Classe e/ou em função de seu cargo como membro do Comitê de Investimento.

26.2. As decisões do Comitê de Investimento serão tomadas pela maioria dos votos dos Membros do Comitê. Em caso de empate na respectiva deliberação, será convocado membro adicional, indicado pela maioria das Cotas Seniores exclusivamente para essa finalidade ("Membro de Desempate"), ao qual caberá o

exercício do voto de minerva, cuja manifestação prevalecerá e definirá o resultado da votação. O Membro de Desempate não integra o quórum de 04 (quatro) membros efetivos referido acima, atuando unicamente para fins de desempate.

27. A indicação dos Membros do Comitê será feita em ata própria, ocasião em que o Comitê de Investimento será considerado instalado, observadas as disposições do item 26 acima.

28. O prazo de mandato unificado dos Membros do Comitê será de 1 (um) ano, prorrogável automaticamente por períodos sucessivos de igual duração, salvo se o Gestor ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, destituírem, a qualquer tempo, o respectivo Membro do Comitê, mediante simples comunicação às demais partes.

29. Em caso de renúncia ou destituição de qualquer Membro do Comitê, será realizada a nomeação de seu substituto, por meio de deliberação havida em sede de Assembleia de Cotistas, devendo o membro retirante permanecer no cargo até a sua efetiva substituição, observadas as regras de eventuais acordos de cotistas firmados e o regimento interno do Comitê de Investimento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

30. Os recursos da Classe serão aplicados, conforme orientação do Gestor, em Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido) por meio da aquisição de ativos compatíveis com esta política de investimento.

30.1. O objetivo fundamental dos investimentos realizados pela Classe é proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, principalmente através da aquisição direta ou indireta de imóveis, localizados em todo território brasileiro, prontos ou construção ("Imóveis"), para o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis, dos Ativos-Alvo (conforme abaixo definido) ou de quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos, inclusive por meio de locação dos Imóveis, a critério do Administrador, conforme orientação do Gestor em conjunto com o Consultor Imobiliário, e independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas.

30.2. O objetivo fundamental dos investimentos realizados pela Classe, conforme previsto acima, somente poderá ser alterado mediante decisão em sede de Assembleia Especial de Cotistas.

31. A Classe investirá nos Imóveis direta ou indiretamente, inclusive por meio de aquisição dos ativos a seguir elencados ("Ativos-Alvo" e, quando em conjunto com os Imóveis, "Ativos Imobiliários"):

(a) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;

(b) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84/22;

(c) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e

(d) certificados de recebíveis imobiliários que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, que contem com garantia real imobiliária de imóveis ou cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos imóveis e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.

31.1. A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Imóveis e/ou nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em (i) certificados de recebíveis imobiliários; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; (v) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe, inclusive quando administrados pelo Administrador; (vi) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis; e/ou (vii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja

exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis ("Ativos de Liquidez").

31.2. Caso a Classe venha a investir em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

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

31.4. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe deverão ser objeto de prévia avaliação elaborada em observância aos requisitos previstos na regulamentação aplicável.

31.5. A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

32. Em adição às demais obrigações e responsabilidades do Administrador previstas na regulamentação e autorregulação aplicável, no Regulamento e neste Anexo, são seus deveres, na qualidade de proprietário fiduciário dos ativos imobiliários constantes da carteira de ativos da Classe:

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

(b) 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: **(i)** não integram o ativo do Administrador; **(ii)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(iii)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(iv)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(v)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(vi)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; e

(c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe de Cotas.

33. A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas da Classe para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, caso aplicável, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM nº 175/2022. Caso, após o período previsto acima, o Gestor não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo e da Classe à política de investimento descrita neste Capítulo, o Gestor deverá comunicar o Administrador para que este convoque uma Assembleia Especial de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe à política de investimento.

34. Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia Especial de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão ao Gestor, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos-Alvo e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à política de investimentos estabelecida por meio deste Regulamento.

35. Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da Classe, os imóveis integrantes da carteira da Classe de Cotas 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.

36. A Classe poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

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

TRIBUTAÇÃO

37. O disposto neste Regulamento foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

37.1. Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados na Classe.

Tributação aplicável às operações da carteira:

I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:

II. IRF:

Cotistas Residentes no Brasil:

Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, bem como sobre os ganhos auferidos pelos cotistas, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Cotistas Não-Residentes no Brasil ("INR"):

Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do Artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de

tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.	
Cobrança IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.
III. IOF:	
IOF/TVM:	O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.
IOF/Câmbio	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

DOS FATORES DE RISCO DA CLASSE
38. Apesar do Administrador e do Gestor empregarem diligência plena e boas práticas na administração e gestão da Classe, respectivamente, seguindo estritamente a política de investimento descrita neste Anexo e cumprindo com as normas legais e regulamentares pertinentes, a Classe ainda estará exposta aos riscos típicos de investimentos em fundos e classes de investimento. Nesse sentido, e tendo em vista a natureza dos ativos elencados na política de investimentos estabelecida neste Anexo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que está sujeita à Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/2022. Não há garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os cotistas, não podendo o Administrador, o Gestor ou qualquer de suas coligadas, em hipótese alguma, ser responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira da Classe por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas quando do pagamento de remuneração ou amortização de suas Cotas, nos termos deste anexo. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente a seção de Fatores de Risco do Informe Anual do Fundo, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe. **39.** Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.

DA RECOMPRA DE COTAS
40. A Classe não poderá realizar a recompra de Cotas sua própria emissão.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO
41. A Classe será liquidada por deliberação da assembleia de cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Anexo. 41.1. Na hipótese prevista no item 41 acima, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da Classe entre seus cotistas, observados os direitos, vantagens e a ordem de prioridade aplicáveis a cada Subclasse, conforme previstos neste Anexo e nos respectivos Apêndices, e, dentro de cada Subclasse, proporcionalmente à quantidade de Cotas detidas por cada Cotista, no prazo definido pela assembleia de cotistas que aprovar a liquidação da Classe. 41.2. A assembleia de cotistas a que se refere os itens acima deve deliberar, no mínimo, sobre as matérias previstas no Artigo 126 e seguintes da Resolução CVM nº 175/2022. 41.3. O plano de liquidação da Classe deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos. 41.4. O Administrador deve enviar cópia da ata da assembleia de cotistas e do plano de liquidação acima mencionado à CVM, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado da realização da assembleia de cotistas que aprovou o plano. 41.5. O auditor independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido da Classe, 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. 41.6. 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.

42. No âmbito da liquidação da Classe, o Administrador deve observar o Artigo 127 da Resolução CVM nº 175/2022.

42.1. No âmbito da liquidação da Classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, aplicam-se as dispensas previstas na Resolução CVM nº 175/2022, especialmente as contidas em seu Artigo 128.

43. São eventos de avaliação da Classe, ("Eventos de Avaliação") quaisquer das seguintes ocorrências, a serem monitorados e verificados pelo Gestor:

(a) o não pagamento da Rentabilidade Alvo Cotas Seniores e do Prêmio Cotas Seniores de acordo com as datas e percentuais previstos neste Regulamento e nos respectivos Apêndices, por prazo superior a 2 (dois) Dias Úteis em que o pagamento seria devido;

(b) verificação do descumprimento do Índice de Subordinação mínimo de 15% (quinze por cento);

(c) na hipótese de serem realizados pagamentos de rendimentos em desacordo com a ordem prioritária de pagamentos prevista neste Regulamento;

(d) não observância, pelo Consultor Imobiliário, (i) dos seus respectivos deveres e das obrigações previstos neste Regulamento, (ii) dos Apêndices; (iii) das leis e demais normativos nos termos da legislação vigente (incluindo, sem limitações, as resoluções da CVM) e (iv) do Contrato de Consultoria; desde que, notificado para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos estabelecidos no Contrato de Consultoria;

(e) caso ocorram inadimplementos de obrigações contratuais e/ou financeiras, por parte do vendedor dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, incluindo, sem limitação, cotas de sociedades cujo objeto social exclusivo esteja compreendido entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, que não tenham sido adimplidos no período de cura eventualmente estabelecido nos respectivos instrumentos, e desde que, (i) em se tratando de obrigações pecuniárias, em montantes, individuais ou agregados, superiores a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); e (ii) em se tratando de obrigações não pecuniárias, desde que não sanadas no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento de notificação pelo vendedor dos Ativos Imobiliários acerca do descumprimento, caso outro prazo não seja estabelecido no respectivo instrumento;

(f) destituição sem justa causa do Gestor;

(g) caso a Reserva de Liquidez esteja com valores inferiores a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

(h) caso a Reserva de Liquidez esteja com valores inferiores a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e, cumulativamente, o Índice de Cobertura (conforme abaixo definido), esteja em patamar menor ou igual a 0,5;

(i) caso não ocorra a amortização integral das Cotas Seniores, acrescida da Rentabilidade Alvo Cotas Seniores e do Prêmio Cotas Seniores, conforme aplicável, até o encerramento do Prazo de Duração das Cotas Seniores; e

(j) decisão desfavorável proferida em decorrência de ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) contra as SPEs que compõem os Ativos Imobiliários da Classe ou contra o Fundo na qualidade de titular as quotas/ações das SPEs ou na qualidade de seu sucessor ou de proprietário dos Imóveis, em decorrência de condutas relacionadas à Legislação Socioambiental e às Leis Anticorrupção.

43.1. Para fins deste Regulamento, o "Índice de Cobertura" será monitorado e apurado mensalmente pelo Gestor, sendo a primeira apuração no dia 15 do 3º (terceiro) mês contado da data da primeira integralização de Cotas, e as demais no dia 15 dos meses subsequentes, cabendo ao Gestor a apuração e verificação de tal índices, sendo calculado pela divisão entre: (i) volume de receitas líquidas recebidas pela Classe em razão da exploração comercial dos Imóveis (ou das respectivas SPEs, conforme o caso), nos 3 (três) meses imediatamente anteriores à data de cálculo; e (ii) o volume de recursos necessários para o pagamento da Rentabilidade Alvo Cotas Seniores, nos 3 (três) meses imediatamente anteriores à data de cálculo.

O Administrador deverá reportar aos cotistas sobre a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Avaliação referidos acima, quando tomar conhecimento do fato diretamente, pelo Gestor, ou por meio de qualquer parte interessada, conforme o caso.

43.2. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Avaliação, o Fundo interromperá a aquisição de novos Ativos-Alvo e o Administrador convocará, no menor prazo possível, mas em até 5 (cinco) Dias Úteis, uma Assembleia Especial, na qual os cotistas titulares de Cotas Seniores, exclusivamente, decidirão: (i) se o referido Evento de Avaliação deve ser considerado como um evento de amortização extraordinária das Cotas Seniores; ou (ii) se o referido Evento de Avaliação não deve ser considerado como um evento amortização extraordinária das Cotas Seniores e, nesse caso, se for o caso, que medidas devem ser adotadas para preservar os direitos dos cotistas do Fundo.

43.3. No caso de a Assembleia Especial de Cotistas Seniores deliberar que qualquer dos Eventos de Avaliação constitui um evento de amortização extraordinária das Cotas Seniores, o Administrador observará os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

44. Tendo em vista que esta Classe limita a responsabilidade dos cotistas ao valor por eles subscrito, caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido da Classe está negativo, deve cumprir com as exigências do Artigo 122 da Resolução CVM nº 175/2022.

45. Após pagamento aos cotistas do valor total de suas cotas, por meio de amortização ou resgate final, 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 de cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate final ou amortização total de cotas.

<table>
<tr><th colspan="2">DAS TAXAS</th></tr>
<tr><td>Taxa de Administração:

0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, a qual 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 na Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 20.000,00 (vinte mil reais).</td><td>Taxa de Gestão:

Não será devida qualquer remuneração pela Classe pela prestação dos serviços de gestão da Classe.

Taxa de Performance:

Não aplicável</td></tr>
<tr><td>Taxa de Consultoria Imobiliária

Remuneração calculada nos termos do Contrato de Consultoria.</td><td>Taxa Máxima de Custódia

0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe 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.</td></tr>
</table>

Taxa Máxima de Distribuição:	Taxas de Ingresso | Saída
Tendo em vista que não há distribuidores das cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, nos termos da regulamentação aplicável.	Não aplicável

46. O Prestador de Serviço Essencial pode reduzir unilateralmente taxa que lhe compete sem que seja requerida deliberação de assembleia de cotistas nesse sentido para que seja promovida alteração deste Anexo.

47. A taxa de administração será devida ao Administrador pela prestação dos serviços de administração fiduciária. 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.

47.1. O valor mínimo mensal da taxa de administração será atualizado anualmente, desde a data de início da Classe, pela variação positiva do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

47.2. Além dos montantes devidos acima, será devido ao Administrador, pelos serviços de implantação da Classe, pago em uma única parcela, o montante de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

47.3. O Administrador contratou o escriturador para realizar os serviços de controladoria de passivo e escrituração das cotas da Classe, sendo certo que por estes serviços será a este devido o montante mensal de R$ 2.000,00 (dois mil reais), o qual será acrescido do custo por cotista conforma tabela abaixo:

Número de cotistas	Número de cotistas até	Valor por cotista (R$)
0	150	0,00
151	1000	0,75
1001	5000	0,50
5001	100.000	0,25
>100.001	-	0,10

Os valores serão acrescidos de:
Envio de TED (custo unitário) de R$ 11,70
Custo mensal de manutenção por conta de R$ 23,90
Custo mensal de manutenção por conta externa: R$ 1000,00

48. Qualquer remuneração ou encargo devida ao Administrador será acrescida dos tributos eventualmente incidentes (ISS, PIS, COFINS e outros que porventura venham a incidir) nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

APÊNDICE DESCRITIVO DA SUBCLASSE SÊNIOR DA CLASSE ÚNICA DO MAUÁ CAPITAL LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("APÊNDICE A")		
Público-alvo:	**Regime da Subclasse:**	**Prazo:**
Investidores Profissionais	Fechado	A Subclasse Sênior terá prazo de duração de 05 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas Seniores ("Prazo de Duração Inicial das Cotas Seniores"), no âmbito da Primeira Emissão, prorrogáveis por até 2 (dois) anos adicionais, a exclusivo critério do Gestor ("Prazo de Duração das Cotas Seniores"). Ao fim do Prazo de Duração das Cotas Seniores, a Subclasse Sênior será liquidada, observados os procedimentos estabelecidos no Anexo I do Regulamento.

CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS SENIORES

1. As Cotas Seniores, da Subclasse Sênior, da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

(1) Todas as Cotas Seniores assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

(2) sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo, até o final do Prazo de Duração da Subclasse Seniores, os cotistas detentores de Cotas Seniores terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas Subordinadas Mezanino e as Cotas Subordinadas Júnior, até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários Cotas Seniores;

(3) a Classe buscará atingir, para as Cotas Seniores, uma rentabilidade equivalente a 9,75% (nove inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, considerando a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o valor de integralização das Cotas Seniores ("Rendimentos Prioritários Cotas Seniores"), corrigido mensalmente pela variação do IPCA/IBGE (com defasagem de dois meses), desde a data da primeira integralização de Cotas Seniores no âmbito da Primeira Emissão ("Atualização Monetária das Cotas Seniores", e quando mencionado em conjunto dos Rendimentos Prioritários Cotas Seniores, simplesmente "Rentabilidade Alvo Cotas Seniores"), sendo que, em caso de pagamento de amortizações ou de Atualização Monetária das Cotas Seniores, tais pagamentos serão deduzidos para fins de cálculo da Rentabilidade Alvo Cotas Seniores, a partir da data do respectivo pagamento;

(4) para fins do item "2" acima, a Classe procurará distribuir mensalmente às Cotas Seniores rendimentos suficientes para que as Cotas Seniores atinjam retorno equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas Seniores e a Atualização Monetária das Cotas Seniores;

(5) os Rendimentos Prioritários Cotas Seniores deverão ser pagos aos detentores de Cotas Seniores de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês, o Administrador verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas Seniores não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas Seniores, a diferença entre (i) os Rendimentos Prioritários Cotas Seniores e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas Seniores será automaticamente acumulada para pagamento na próxima data de distribuição de rendimentos,

incidindo a Rentabilidade Alvo Cotas Seniores sobre tais montante acumulados (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente);

(6) após a integralização das Cotas Seniores da Primeira Emissão, a Subclasse Sênior passará a fazer jus a um prêmio correspondente ao percentual de 3% (três por cento) sobre o valor de integralização das Cotas Sêniores da Primeira Emissão ("Prêmio Cotas Seniores"), de modo que, no momento indicado pelo Gestor, o valor patrimonial das Cotas Seniores será acrescido de tal percentual, observado que, sobre o Prêmio Cotas Seniores, não incidirá a Rentabilidade Alvo Cotas Sênior;

(7) caso, em qualquer data de pagamento de Rendimentos Prioritários Cotas Seniores, os rendimentos oriundos da exploração comercial dos Imóveis sejam insuficientes para o pagamento de tais Rendimentos Prioritários Cotas Seniores o Gestor poderá utilizar os recursos mantidos em Ativos de Liquidez para realização do pagamento dos Rendimentos Prioritários Cotas Seniores, sem prejuízo do quanto disposto no inciso "4", acima; e

(8) em caso de venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, deverá ser observada de alocação de recursos descrita no item 19 e seguintes do Anexo I deste Regulamento.

1 Custos da Primeira Emissão: Os custos da primeira emissão de Cotas do Fundo serão arcados, de forma exclusiva e integral, pelo Consultor Imobiliário.

CAPÍTULO 2 – CARACTERÍSTICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS SENIORES

2. Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas Seniores terá as características abaixo:

(1) No âmbito da primeira emissão de Cotas Seniores serão emitidas 1.470.000 (um milhão, quatrocentas e setenta mil) Cotas Seniores, com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota Sênior, totalizando R$ 147.000.000,00 (cento e quarenta e sete milhões de reais).

(2) Será admitida a distribuição parcial das Cotas Seniores da primeira emissão, nos termos dos Artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160/2022, observado o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão estabelecido no Anexo I deste Regulamento. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas Seniores da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo Administrador. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição o Administrador deverá proceder à liquidação da Classe, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.

(3) As Cotas Seniores da primeira emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160/2022, destinada a investidores profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo.

APÊNDICE DESCRITIVO DA SUBCLASSE SUBORDINADA MEZANINO DA CLASSE ÚNICA DO MAUÁ CAPITAL LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("APÊNDICE B")		
Público-alvo:	**Regime da Subclasse:**	Prazo:
Investidores Profissionais	Fechado	Indeterminado

CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS SUBORDINADAS MEZANINO

1. As Cotas Subordinadas Mezanino, da Subclasse Subordinada Mezanino, da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

(1) subordinam-se às Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate e terão prioridade em relação às Cotas Subordinadas Júnior para tais fins, observado o disposto neste Regulamento;

(2) a Classe buscará atingir, para as Cotas Subordinadas Mezanino, uma rentabilidade equivalente a 13,00% (treze por cento) ao ano, considerando a base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o valor de integralização das Cotas Subordinadas Mezanino ("Rendimentos Prioritários Cotas Subordinadas Mezanino"), corrigido mensalmente pela variação do IPCA/IBGE (com defasagem de dois meses), desde a data da primeira integralização de Cotas Subordinadas Mezanino no âmbito da Primeira Emissão ("Atualização Monetária das Cotas Subordinadas Mezanino", e quando mencionado em conjunto dos Rendimentos Prioritários Cotas Subordinadas Mezanino, simplesmente "Rentabilidade Alvo Cotas Subordinadas Mezanino");

(3) para fins do item "2" acima, a Classe procurará distribuir semestralmente às Cotas Subordinadas Mezanino rendimentos suficientes para que as Cotas Subordinadas Mezanino atinjam retorno equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas Subordinadas Mezanino e a Atualização Monetária das Cotas Subordinadas Mezanino;

(4) os Rendimentos Prioritários Cotas Subordinadas Mezanino deverão ser pagos aos detentores de Cotas Subordinadas Mezanino de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês, o Administrador verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas Subordinadas Mezanino não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Subordinadas Mezanino, a diferença entre (i) os Subordinadas Mezanino e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas Subordinadas Mezanino será automaticamente acumulada para pagamento na próxima data de distribuição de rendimentos, incidindo a Rentabilidade Alvo Cotas Subordinadas Mezanino sobre tais montante acumulados (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente);

(5) em caso de venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, deverá ser observada de alocação de recursos descrita no item 19 e seguintes do Anexo I deste Regulamento;

(6) após o pagamento dos Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores e da Atualização Monetária das Cotas Seniores, os titulares das Cotas Subordinadas Mezanino poderão fazer jus ao recebimento de rendimentos, observada a ordem prioritária de pagamentos e as demais condições previstas neste Regulamento;

(7) terão o valor de suas Cotas Subordinadas Mezanino impactado em decorrência do pagamento do Prêmio atribuído às Cotas Seniores; e

(8) os pagamentos de amortização extraordinária das Cotas Subordinadas Mezanino estarão sujeitos à manutenção do Índice de Subordinação, nos termos previstos neste Regulamento.

2. Adicionalmente, as Cotas Subordinadas Mezanino terão as seguintes características específicas:

(1) Ambiente de negociação: As Cotas Subordinadas Mezanino serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

(2) Custos da Primeira Emissão: Os custos da primeira emissão de Cotas do Fundo serão arcados, de forma exclusiva e integral, pelo Consultor Imobiliário..

CAPÍTULO 2 – CARACTERÍSTICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS SUBORDINADAS MEZANINO

3. Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas Subordinadas Mezanino terá as características abaixo:

(1) No âmbito da primeira emissão de Cotas Subordinadas Mezanino, serão emitidas 367.500 (trezentas e sessenta e sete mil e quinhentas) Cotas Subordinadas Mezanino, com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota Subordinada Mezanino, totalizando R$ 36.750.000,00 (trinta e seis milhões, setecentos e cinquenta mil reais).

(2) Será admitida a distribuição parcial das Cotas Subordinadas Mezanino da primeira emissão, nos termos dos Artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160/2022, observado o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão estabelecido no Anexo I deste Regulamento. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas Subordinadas Mezanino da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo Administrador. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da primeira emissão, o Administrador deverá proceder à liquidação da Classe, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.

(3) As Cotas Subordinadas Mezanino da primeira emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo.

APÊNDICE DESCRITIVO DA SUBCLASSE SUBORDINADA JÚNIOR DA CLASSE ÚNICA DO MAUÁ CAPITAL LUGGO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("APÊNDICE C")		
Público-alvo: Investidores Profissionais	**Regime da Subclasse:** Fechado	Prazo: Indeterminado

CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS SUBORDINADAS JÚNIOR

1. As Cotas Subordinadas Júnior, da Subclasse Subordinada Júnior, da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

(1) subordinam-se às Cotas Seniores e às Cotas Subordinadas Mezanino para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, observado o disposto neste Regulamento;

(2) em caso de venda de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, deverá ser observada a ordem de alocação de recursos descrita no item 19 e seguintes do Anexo I deste Regulamento;

(3) caso os Rendimentos Prioritários Cotas Seniores e a Atualização Monetária das Cotas Seniores, bem como dos Rendimentos Prioritários Cotas Subordinadas Mezanino e a Atualização Monetária das Cotas Subordinadas Mezanino sejam superados em determinado período de apuração, os rendimentos excedentes serão destinados (i) ao pagamento dos rendimentos devidos às Cotas Subordinadas Mezanino, nos termos previstos no Apêndice B; e (ii) o saldo remanescente, se houver, será distribuído aos titulares das Cotas Subordinadas Júnior;

(4) terão o valor de suas Cotas Subordinadas Júnior impactado em decorrência do pagamento do Prêmio atribuído às Cotas Seniores.

2. Adicionalmente, as Cotas Subordinadas Júnior terão as seguintes características específicas:

(1) Ambiente de negociação: As Cotas Subordinadas Júnior serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

(2) Custos da Primeira Emissão: Os custos da primeira emissão de Cotas do Fundo serão arcados, de forma exclusiva e integral, pelo Consultor Imobiliário.

CAPÍTULO 2 – CARACTERÍSTICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS SUBORDINADAS JÚNIOR

3. Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas Subordinadas Júnior terá as características abaixo:

(1) No âmbito da primeira emissão de Cotas Subordinadas Júnior, serão emitidas 122.500 (cento e vinte e duas mil e quinhentas) Cotas Subordinadas Júnior, com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota Subordinada Júnior, totalizando R$ 12.250.000,00 (doze milhões, duzentos e cinquenta mil reais).

(2) Será admitida a distribuição parcial das Cotas Subordinadas Júnior da primeira emissão, nos termos dos Artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160/2022, observado o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão estabelecido no Anexo I deste Regulamento. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas Subordinadas Júnior da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo Administrador. Caso não seja atingido esse montante

mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da primeira emissão, o Administrador deverá proceder à liquidação da Classe, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.

(3) As Cotas Subordinadas Júnior da primeira emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo.