Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

# REGULAMENTO DO SNOWBIRD PARALLEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

**CNPJ/MF: 32.274.553/0001-29**

Rio de Janeiro, 23 de outubro de 2026

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

**ÍNDICE**

**CAPÍTULO I – OS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS ..... 8**
**CAPÍTULO II - PRESTADORES DE SERVIÇOS ..... 12**
**CAPÍTULO III – PÚBLICO-ALVO ..... 15**
**CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO ..... 15**
**CAPÍTULO V – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO ..... 15**
**CAPÍTULO VI - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA ..... 18**
**CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO ..... 18**
**CAPÍTULO VIII - DAS COTAS ..... 19**
**CAPÍTULO IX – DAS EMISSÕES, DISTRIBUIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS ..... 19**
**CAPÍTULO X - ENCARGOS ..... 21**
**CAPÍTULO XI - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES ..... 22**
**CAPÍTULO XII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS ..... 23**
**CAPÍTULO XIII – MATÉRIAS QUALIFICADAS ..... 24**
**CAPÍTULO XIV - COMITÊ DE INVESTIMENTOS ..... 27**
**CAPÍTULO XV - TRIBUTAÇÃO ..... 28**
**CAPÍTULO XVI - ASSEMBLEIA GERAL ..... 29**
**CAPÍTULO XVII - LIQUIDAÇÃO ..... 32**
**CAPÍTULO XVIII - ATOS E FATOS RELEVANTES ..... 34**
**CAPÍTULO XIX - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA ..... 34**
**CAPÍTULO XX - DOS FATORES DE RISCO ..... 34**
**CAPÍTULO XXI - EXERCÍCIO SOCIAL ..... 37**
**CAPÍTULO XXII – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA ..... 37**
**CAPÍTULO XXIII – LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM ..... 38**

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

O **SNOWBIRD PARALLEL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), com prazo de duração indeterminado e regido por este regulamento ("Regulamento"), conforme termos e condições abaixo.

Os termos iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuídos neste Regulamento, ainda que posteriormente ao seu uso.

**DEFINIÇÕES:**

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

"Acordo de Cotistas" [*Quotaholders Agreement*]: significa o Acordo de Cotistas deste Fundo, celebrado pelos Cotistas em 23 de outubro de 2019 e aditado em 18 de dezembro de 2020.

"Administrador": **APEX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.864.992/0001-42, com sede na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501, Pavimento 1, Conjunto 1, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-070, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.667, de 19 de abril de 2021;

"Administradora de Ativos": tem o significado atribuído no Acordo de Cotistas e no Contrato de Administração de Ativos.

"Administrador Predial": é o responsável pela gestão dos Imóveis, a ser contratada pela Classe, nos termos do Contrato de Administração Predial, quando da conclusão da construção e entrega dos Imóveis pela construtora, nos termos do Contrato de Construção;

"Afiliadas": terá o significado que lhe é atribuído no Acordo de Cotistas;

"Alienação": significa, a respeito de qualquer Ativo Imobiliário, uma venda direta ou indireta, transferência, alienação ou outra transação similar, a respeito desse Ativo Imobiliário;

"Anexo Normativo III": significa o Anexo Normativo III – Fundos de Investimento Imobiliário da Resolução CVM 175;

"Ativos": tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1.2;

"Ativos Financeiros": tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2;

"Ativos Imobiliários": tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1;

"Ativos Aprovados": correspondem às cotas da SPE Imóvel Rebouças;

"Auditor Independente": significa um dos escritórios de auditoria "Big Four" (sendo a Deloitte, a PwC, a Ernst & Young e a KPMG) ou seus sucessores, conforme aprovado pelos Cotistas;

"BACEN": o Banco Central do Brasil;
"Carta Performance" significa a carta celebrada pelo Fundo e pelos Cotistas, em 18 de dezembro de 2020, por meio da qual o Fundo se compromete a pagar uma remuneração adicional (denominada em tal Carta Performance como

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

"Performance Fee" e no Acordo de Cotistas e neste Regulamento como "Taxa de Performance") para SK Realty e para Grey, em determinadas situações, com base na performance da Classe.

"Capital Integralizado": o valor total nominal em reais das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo pelos Cotistas;

"Classe": significa a classe única de Cotas do Fundo;

"Comitê de Investimento": deverá ter o significado previsto na Cláusula 14.2;

"Construtora": significa a empresa construtora responsável pela construção do empreendimento imobiliário nos Imóveis, nos termos do Contrato de Construção;

"Critérios de Investimento": significam as diretrizes de investimento e expectativas de retorno dos Investidores, descritas no Anexo C do Acordo de Cotistas;

"Contrato de Administração de Ativos": significa o Contrato de Administração de Ativos a ser firmado entre o Fundo, o Administrador de Ativos e a SPE Imóvel Rebouças;

"Contrato de Administração Predial" [*Property Management Agreement]*: significa o Contrato de Administração Predial a ser firmado entre o Fundo, o Administrador Predial e a SPE Imóvel Rebouças;

"Contrato de Consultoria de Design" [*Consulting Agreement*]: o Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Design dos Ativos do Fundo firmado entre a SPE e o Consultor de Design;

"Contrato de Consultoria Imobiliária": o Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria dos Ativos do Fundo, firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário;

"Contrato de Construção": cada contrato de construção, no Regime de Empreitada a Preço Global, celebrado pelo Fundo ou por um Ativo Imobiliário para a construção de um empreendimento imobiliário em um Imóvel de propriedade do Fundo ou de um Ativo Imobiliário;

"Contratos de Serviços": significa, de forma individual ou coletiva, o Contrato de Administração de Ativos, o Contrato de Administração Predial, o Contrato de Consultoria e o Contrato de Construção;

"Consultor": significa, em conjunto ou isoladamente, o Consultor Imobiliário e/ou o Administrador Predial e/ou o Consultor de Design;

"Consultor de Design": significa o consultor especializado a ser contratado nos termos do Contrato de Consultoria.
"Consultor Imobiliário": significa o consultor especializado a ser contratado nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária;

"Cotas": as frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural, de classe única;

"Cotistas": os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;
"Custodiante": a instituição devidamente autorizada pela CVM contratada pelo Administrador para prestar serviços de custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe;

"CVM": a Comissão de Valores Mobiliários;

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

"Cyrela": CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, 109, 2º andar, Sala 01, Parte, Vila Olímpia, CEP 04552000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 73.178.600/0001-18;

"Data da 1ª Integralização de Cotas" a data da primeira integralização de Cotas, efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo.

"Decisão do Consultor de Construção": tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 13.4;

"Decisões Fundamentais": tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 13.2;

"Decisões Importantes": tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 13.3;

"Despesas Operacionais": significa, em regime de caixa, as despesas operacionais dos Ativos Imobiliários, inclusive auditoria de locatário, honorários advocatícios, taxas de locação, contribuições de locador para o fundo de comercialização, contribuições do locador para o condomínio (tais como custos de unidade vaga), taxas de administração de Imóvel (*property management fee*), e taxas bancárias, excluindo despesas para itens que precederem a aquisição do Ativo Imobiliário e não forem expressamente assumidos pela Classe;

"Dia Útil": qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou no município de São Paulo – SP; e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3");

"Distribuidor": o Administrador exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços;

"Emergência": significa (a) uma condição ou circunstância que ocorra em ou a respeito de qualquer Imóvel que foi adquirido pelo Fundo ou por qualquer SPE que, se não for tratada imediatamente, pode razoavelmente resultar em (i) danos ou responsabilidades a esse Imóvel que foi adquirido pelo Fundo ou por qualquer SPE ou (ii) possa, de outra forma, ter um efeito material adverso nesse Imóvel que foi adquirido pelo Fundo ou por qualquer SPE, ou (b) qualquer lesão corporal ou morte, mas, em todos os eventos, limitados ao valor de R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) a cada 12 (doze) meses para todos os Imóveis que foram adquiridos pelo Fundo ou por qualquer SPE, ficando ressalvado que enquanto a SK Realty e/ou a Greystar ou uma de suas Afiliadas for o Administrador de Ativos ou Administrador do Imóvel, a SK Realty ou Greystar, conforme o caso, deverá notificar ou fazer com que o Administrador de Ativos ou Administrador do Imóvel, conforme aplicável, notifique a CPPIB de quaisquer valores que estejam sendo desembolsados.

"Empresas de Avaliação": (i) CBRE Consultoria do Brasil Ltda.; ou (ii) Colliers International do Brasil Consultoria; ou (iii) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.; ou (iv) Jones Lang Lasalle Ltda.

"Escriturador": a instituição contratada pelo Administrador para prestação de serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo;

"Evento de Liquidação": tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 17.1;

"Financiamento": significa um empréstimo obtido, devolvido ao fornecedor ou assumido a respeito de um Ativo Imobiliário que possa ser garantido por uma hipoteca ou ônus fixo ou específico sobre esse Ativo Imobiliário;

"Fornecedores Principais": significam os prestadores de serviço para trabalhos arquitetônicos, estruturais, mecânicos e elétricos;

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

"Fundo": tem o significado que lhe é atribuído no preâmbulo deste regulamento;

"Gestor": a APEX ASSET MANAGEMENT LTDA, com sede na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501, Pavimento 1, Conjunto 1, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.230.601/0001-04, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº. 7.919, de 11 de agosto de 2004;

"Greystar": GS SNOWBIRD HOLDINGS (BRAZIL) I, LLC, uma sociedade de responsabilidade limitada de acordo com as leis da Carolina do Sul, com sua sede em 465 Meeting Street, Suite 500, Charleston, SC 29403, Estados Unidos da América, inscrito no CNPJ/MF sob nº 37.533.400/0001-72;

"Grey": Greystar Brasil Consultoria Imobiliária Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Oscar Freire, 585, sala 03 – 109, Cerqueira César, São Paulo, SP, CEP 01426-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.041.310/0001-64;

"IGP-M/FGV": significa o Índice Geral de Preços de Mercado calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou, em sua ausência, outro índice que o venha a substituir;

"Imóveis": tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1;

"Imóveis em Fase Final de Construção": tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1.2(e);

"Indicadores": tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 14.2;

"Resolução CVM 175": significa a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;

"Resolução CVM nº 160": significa a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 160, de 14 de julho de 2022, conforme alterada;

"IPCA": o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

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

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

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

"Lucro Operacional Líquido": significa, em um regime de caixa, Receita Operacional menos PIS (Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e Despesas Operacionais;

"Matéria Qualificada": significa, em conjunto, as Decisões Fundamentais, as Decisões Importantes e a Decisão de Contratação do Consultor de Construção, todas de competência do Comitê de Investimento, conforme cláusula 13.1.;

"Mercado de Balcão Organizado": o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3;

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

"Ônus": significa qualquer hipoteca, penhor, direito de terceiro, direito de garantia, ônus, encargo, gravame, confisco, arrendamento, subarrendamento, licenciamento, inscrição, usufruto, servidão, avença, condição, posse adversa, acordo de votação, participação, opção, direito de preempção, direito de primeira oferta, direito de preferência, direito preferencial de negociar ou adquirir, outras restrições ou impedimentos de qualquer natureza, inclusive restrições sobre transferência e Ônus criados como resultado de disposições contratuais ou decisões emitidas por uma Autoridade Governamental;

"Oportunidade de Investimento": significa qualquer Imóvel na Cidade de São Paulo – SP, Brasil, captado e identificado pela SK Realty ou pela Greystar para o desenvolvimento de projetos multifamiliares buscando gerar renda principalmente da locação das respectivas unidades independentes pertinentes, e que estiverem em conformidade com os Critérios de Investimento;

"Orçamento Anual": significa o orçamento anual aprovado (operacional e de capital) da Classe e de cada um dos Ativos Imobiliários, que, se não aprovado até 15 de dezembro de acordo com o Contrato de Administração de Imóvel e com o Contrato de Administração de Ativos, deverá resultar no orçamento do ano imediatamente anterior (a respeito desses itens que não foram acordados, e excluindo os itens não recorrentes e despesas de capital, exceto aquelas despesas de capital a serem feitas por um período de mais de um ano conforme previsto no Orçamento Anual aprovado e que ainda não foram utilizadas) ser considerado corrigido pela variação positiva do IGP-M, até o novo orçamento ser aprovado;

"Outros Ativos": tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.1.2;

"Partes Relacionadas": significa qualquer sócio, membro, acionista, titular de *unit*, funcionário, consultor, diretor ou conselheiro de qualquer um dos Cotistas, direto ou indireto, que for empregado por ou de outro modo contratado para prestar ou realizar qualquer serviço para, ou for direta ou indiretamente interessado em ou relacionado a um cotista ou qualquer uma de suas Afiliadas, conforme conceito de "Afiliada" adotada no Acordo de Cotistas.

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

"Performance Fee": terá o significado que lhe é atribuído na Carta Performance, tendo como significado equivalente ao aqui atribuído à Taxa de Performance;

"Período de Distribuição": o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Suplemento anexo a este Regulamento;

"Plano Estratégico": terá o significado que lhe é atribuído no Acordo de Cotistas;

"Prazo de Duração": o prazo de duração do Fundo descrito na Cláusula 4.1;

"Público Alvo": O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, conforme definição do artigo 11 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

"REH": CPPIB Real Estate Holdings Inc.
"SK Realty": significa SK REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.610.386/0001-65, com sede na Alameda Ministro Rocha Azevedo, 456, 12º andar, conjunto 1202, parte, CEP 01410-000, São Paulo/SP;

"SPE": tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1;

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

"SPE Imóvel Rebouças": significa SK REBOUÇAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 456, 12º andar, conjunto 1202, parte, CEP 01410-000, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.228.769.123 e inscrita no CNPJ sob o n° 21.213.930/0001-01;

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

"Suplemento H": suplemento anexo à Resolução CVM 175, que dispõe sobre o Conteúdo informacional mínimo para o Laudo de Avaliação, conforme previsto no Artigo 9º do Anexo Normativo III.

"Taxa de Administração": terá o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.1 abaixo;

"Taxa de Gestão": terá o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7 abaixo;

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

## CAPÍTULO I – OS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

**1.1.** A administração da Classe será exercida pela **APEX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, com sede na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501, Pavimento 1, Conjunto 1, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05425-070, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.667, de 19 de abril de 2021 ("Administrador"), ou quem vier a substituí-la.

**1.2.** O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o patrimônio da Classe, podendo, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento:

a) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, conforme orientação do Gestor, de acordo com a Política de Investimentos (observadas as atribuições do Gestor);

b) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários: (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

c) Realizar a alienação ou a aquisição de Ativos Imobiliários, integrantes ou que poderão vir a integrar o patrimônio da Classe, conforme orientações do Gestor, e sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de acordo com a Política de investimento;

d) Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: i) os registros dos Cotistas e de transferência de cotas; ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; iii) a documentação relativa aos Ativos e às operações do Fundo; iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe; v) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e do Gestor;

e) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

patrimônio e às atividades da Classe;

f) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

g) Custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pela Classe;

h) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos da Classe;

i) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "c" acima até o término do procedimento.

j) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Resolução CVM 175, em seu Anexo Normativo III e neste Regulamento;

k) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;

l) Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

m) Fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe;

n) Elaborar o plano de resolução do patrimônio líquido negativo;

o) Formular o pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo, caso deliberado em assembleia geral;

p) Fiscalizar o andamento dos Ativos Imobiliários que constituem ativo da Classe;

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

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

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

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

u) cumprir as deliberações da assembleia geral.

**1.3.** Na figura de Prestador de Serviço Essencial, as atividades de gestão da carteira da Classe serão realizadas pela **APEX ASSET MANAGEMENT LTDA**, com sede na Rua Alves Guimaraes, nº 1212, Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.230.601/0001-04, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº. 7.919, de 11 de agosto de 2004, ou quem vier a substituí-la.

**1.4.** O Gestor realizará a gestão profissional da carteira da Classe, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento:

a) conforme orientação do Consultor e/ou do Comitê de Investimentos, identificar e selecionar os Ativos Imobiliários que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, sendo que a aquisição e alienação dos Ativos deverá seguir o quanto disposto na cláusula 2.4.2 abaixo;

**b)** conforme orientação do Comitê de Investimentos, identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar os Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

**c)** monitorar o desempenho da Classe, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio da

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

Classe;

**d)** sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos da Classe;

**e)** monitorar investimentos financeiros realizados pela Classe;

**f)** quando entender necessário, submeter à assembleia geral de Cotistas proposta de grupamento ou desdobramento das Cotas do Fundo;

**g)** negociar os ativos da carteira e firmar contrato ou documento relativo à negociação de ativos, devendo, ainda, encaminhar cópia dos documentos ao Administrador em até 5 (cinco) Dias Úteis, conforme artigo 87 da Resolução CVM 175;

**h)** observar os limites de composição e concentração da carteira, não estando sujeito às penalidades no caso de desenquadramento passivo (devendo, no entanto, encaminhar justificativa à CVM caso o referido desenquadramento se estenda por mais de 15 (quinze) dias);

**i)** informar o Administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;

**j)** providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;

**k)** diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe;

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

**m)** observar as disposições constantes deste Regulamento; e

**n)** cumprir as deliberações da assembleia de Cotistas.

**1.5.** O Gestor, mediante prévia orientação do Consultor e aprovação do Comitê de Investimento, terá poderes para adquirir e alienar livremente quaisquer Ativos Imobiliários, Outros Ativos e, ainda, Ativos Financeiros, atendendo, sempre, a Política de Investimento prevista no Anexo e a legislação aplicável.

**1.6.** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos da Classe:

a) receber depósito em sua conta corrente;

b) conceder crédito sob qualquer modalidade;

c) contrair ou efetuar empréstimo, salvo nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável;

d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pela Classe;

e) aplicar no exterior recursos captados no país;

f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

i) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas;

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

j) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos da regulamentação vigente, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre a Classe e o Administrador, entre a Classe e o Gestor, entre a Classe e o Consultor, entre a Classe e o empreendedor, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, entre a Classe e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe, nos termos da regulamentação específica, e/ou entre a Classe e o representante de Cotistas;

k) constituir ônus reais sobre os Imóveis ou Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe; exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;

l) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável;

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

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

o) praticar qualquer ato de liberalidade;

p) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, desde que observadas as regras legais aplicáveis, dos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas pelo Fundo;

q) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

r) condicionar o deferimento de pedido dos Cotistas ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos, exceto: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**1.6.1.** A vedação prevista na alínea "k", acima, não impede a aquisição, pela Classe, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

**1.7.** Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de (i) renúncia; (ii) destituição, por deliberação da assembleia geral; ou (iii) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM.

**1.7.1.** Nas hipóteses previstas na Cláusula 1.7., acima, o Administrador fica obrigado a convocar imediatamente a assembleia geral para eleger o substituto do Administrador e/ou do Gestor, conforme aplicável, a se realizar no prazo de 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a Cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe.

**1.7.2.** No caso de renúncia, o Prestador de Serviço Essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

**1.7.3.** Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido na cláusula 1.7.2 acima, o Fundo deve ser liquidado, nos termos da Resolução CVM 175, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

**1.8.** Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo:

I - qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

II - inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;

III - pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe; e

IV - condenação do Fundo de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.

**1.8.1.** Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido da Classe está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo ou da declaração judicial de insolvência do Fundo, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

**1.9.** O Administrador poderá renunciar à administração do patrimônio da Classe mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

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

**1.11.**O Administrador também poderá ser destituído e substituído, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Artigo 16.3 deste Regulamento.

**1.12.** No caso de renúncia do Consultor, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, sob pena de liquidação do Fundo pelo Administrador.

**1.13.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do Capítulo XVI deste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**1.13.1.** Se a assembleia geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a CVM nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**1.13.2.** A ata da assembleia geral que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

**1.14.** A sucessão da propriedade fiduciária de Imóveis integrantes de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

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

## CAPÍTULO II - PRESTADORES DE SERVIÇOS

**2.2. CUSTODIANTE.** A custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe será exercida por instituição

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

devidamente autorizada pela CVM contratada pelo Administrador a seu critério ("Custodiante"). O Custodiante prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe.

**2.2.1.** As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo e estão abrangidas dentro da remuneração do Administrador.

**2.3. ESCRITURADOR.** Os serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo serão prestados por instituição contratada pelo Administrador a seu critério ("Escriturador").

**2.4. AUDITOR.** O Administrador deverá contratar empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria independente do Fundo ("Auditor"), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

**2.5. GESTOR**. Na qualidade de prestador de serviço essencial, as atividades de gestão da carteira da Classe serão realizadas pela **APEX ASSET MANAGEMENT LTDA.**, anteriormente qualificada.

**2.5.1.** O Gestor realizará a gestão profissional da carteira da Classe, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento:

a) conforme orientação do Consultor e/ou do Comitê de Investimentos, identificar e selecionar os Ativos Imobiliários que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, sendo que a aquisição e alienação dos Ativos deverá seguir o quanto disposto no subitem 2.5.2;

b) conforme orientação do Comitê de Investimentos, identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar os Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

c) monitorar o desempenho da Classe, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio da Classe;

d) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos da Classe;

e) monitorar investimentos financeiros realizados pela Classe;

f) quando entender necessário, submeter à Assembleia Geral de Cotistas proposta de grupamento ou desdobramento das Cotas do Fundo;

g) negociar os ativos da carteira e firmar contrato ou documento relativo à negociação de ativos, devendo, ainda, encaminhar cópia dos documentos ao Administrador em até 5 dias úteis, conforme artigo 87 da Resolução CVM 175;

h) observar os limites de composição e concentração da carteira, não estando sujeito às penalidades no caso de desenquadramento passivo (devendo, no entanto, encaminhar justificativa à CVM caso o referido desenquadramento se estenda por mais de 15 dias);

i) informar o administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;

j) providenciar a elaboração do material de divulgação da classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;

k) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe;

l) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

exposição ao risco de capital;

m) observar as disposições constantes do regulamento; e

n) cumprir as deliberações da assembleia de cotistas.

**2.5.2.** O Gestor, mediante prévia orientação do Consultor e aprovação do Comitê de Investimento, terá poderes para adquirir e alienar livremente quaisquer Ativos Imobiliários, Outros Ativos e, ainda, Ativos Financeiros, atendendo, sempre, a Política de Investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável.

**2.6. CONSULTOR.** Nos termos do artigo 83 da Resolução CVM 175, a Classe poderá contratar consultores que serão responsáveis por realizar as atividades de auxílio e suporte ao Administrador na análise, seleção, avaliação, manutenção e administração de todos e quaisquer Imóveis, SPE, Ativos Imobiliários e Outros Ativos que já componham o Patrimônio da Classe; e/ou que venham a ser objeto de investimento pela Classe, em conformidade com a política de investimentos estabelecida neste Regulamento e com as demais disposições contidas na regulamentação em vigor.

**2.6.1.** O Consultor realizará a assessoria imobiliária da Classe e a prestação dos serviços de consultoria imobiliária na forma do Contrato de Consultoria Imobiliária e, quando e conforme o caso, na forma do Contrato de Administração Predial, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas nos respectivos contratos, nos acordos firmados entre os Cotistas do Fundo, na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento:

a) avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, sendo que a aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários deverá seguir o quanto disposto na Cláusula 2.6.2. e respectivos subitens;

b) recomendar a celebração dos contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento da Classe, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da Classe;

c) controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração dos ativos da Classe, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, bem como de exploração do direito de superfície e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista na Cláusula 2.9. abaixo;

d) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio da Classe;

e) discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe;

f) monitorar investimentos realizados pela Classe;

g) recomendar ao Comitê de Investimentos a estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis e em SPE; e

h) elaborar relatórios de investimento realizados pela Classe na área imobiliária.

**2.6.2.** O Consultor deverá recomendar ao Comitê de Investimentos, ao Gestor e ao Administrador a aquisição e/ou a alienação de imóveis e de demais ativos imobiliários, atendendo, sempre, a Política de Investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que o Consultor venha a encontrar algum Ativo Imobiliário que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que o Consultor entenda que tal Ativo Imobiliário deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional necessário nos termos definidos neste Regulamento, sendo impreterível que tais matérias sejam deliberadas pelo Comitê de Investimento.

**2.7. DISTRIBUIDORES.** A distribuição de cotas do Fundo será realizada pelo Administrador.

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

**2.8.** **FORMADOR DE MERCADO.** É permitido ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, e dependerá de prévia aprovação pela assembleia geral de Cotistas a contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor, para o exercício da função de formador de mercado.

**2.9.** O Gestor, em nome da Classe, poderá, conforme orientação do Consultor, contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, bem como de exploração do direito de superfície e da comercialização dos respectivos imóveis.

**2.10.** Nos termos do artigo 83 da Resolução CVM 175 e artigo 27 do Anexo Normativo III, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a responsabilidade pela gestão dos Imóveis do Fundo e da participação da Classe em Ativos Imobiliários compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da Classe.

**2.11.** Quaisquer terceiros contratados pela Classe, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM, deste Regulamento e/ou dos respectivos contratos.

## CAPÍTULO III – PÚBLICO-ALVO

**3.1.** As Cotas de classe única poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, considerando o disposto no subitem 3.1.1.

**3.1.1.** No caso das ofertas conduzidas nos termos da Resolução CVM 160, as Cotas serão destinadas exclusivamente a investidores profissionais e, poderão ser negociadas após o prazo de 6 (seis) meses, contados da data de encerramento da oferta, por Investidores Qualificados, observadas as limitações do Acordo de Cotistas.

## CAPÍTULO IV – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

**4.1.** O Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de Cotas não é permitido e com prazo de duração indeterminado.

**4.2.** O Fundo destina-se exclusivamente ao Público-Alvo.

**4.3.** O Fundo é constituído com classe única de Cotas, de modo que todas as referências à Classe neste Regulamento podem ser entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.

## CAPÍTULO V – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**5.1.** A Classe tem por objetivo a obtenção de renda e eventual ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento do seu Patrimônio Líquido: (i) diretamente em imóveis destinados, preponderantemente, ao desenvolvimento de unidades residenciais, localizados no município de São Paulo-SP e/ou direitos reais sobre tais imóveis ("Imóveis Target"), para posterior locação; e/ou (ii) indiretamente em Imóveis, mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades anônimas ou de sociedades limitadas ("SPE"), que sejam titulares de Imóveis ou de direitos aquisitivos de Imóveis; (b) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, que invistam em Imóveis, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE ou outros ativos que tenham por objetivo final investir em Imóveis (sendo que, os ativos referidos nas alíneas "a", "b" e "c" são doravante referidos como "Ativos Imobiliários"), e (d) alienação dos Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (i) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos do Fundo, (ii) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos Imobiliários do Fundo; ou (iii) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

**5.1.1.** Independentemente de qualquer decisão dos Cotistas em Assembleia Geral ou dos membros do Comitê de Investimentos, a Classe desde já está autorizada a adquirir os Ativos Aprovados.

**5.1.2.** A Classe poderá, ainda, adquirir os ativos abaixo listados (em conjunto, "Outros Ativos", sendo que, os Imóveis, as SPE, os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto, serão referidos simplesmente como "Ativos") desde que observado o disposto na Cláusula 5.1. acima:

a) Letras de Crédito Imobiliário – LCI de longo prazo;

b) Letras Hipotecárias – LH de longo prazo;

c) Letras Imobiliárias Garantidas - LIG;

d) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI;

e) (i) imóveis preponderantemente residenciais em fase final de construção e/ou unidades autônomas de empreendimentos preponderantemente residenciais em fase final de construção, localizados no município de São Paulo-SP e/ou direitos reais sobre tais imóveis e/ou unidades autônomas ("Imóveis em Fase Final de Construção" e, quando referidos em conjunto com os Imóveis Target, simplesmente "Imóveis"); (ii) ações ou cotas de SPE que invista em Imóveis em Fase Final de Construção; (iii) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, que invistam em Imóveis em Fase Final de Construção, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de participação em SPE que invista em Imóveis em Fase Final de Construção; e (iv) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis em Fase Final de Construção; e

f) Demais títulos e valores mobiliários, desde que permitam à Classe investir em Imóveis em Fase Final de Construção, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas à Classe, incluindo a possibilidade de aquisição de cotas de Fundos de Investimento, desde que a respectiva política de investimento se restrinja a investimentos nos ativos mencionados nas alíneas "a" a "e", deste subitem 5.1.2.

**5.1.3.** A Classe poderá realizar construções, reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial.

**5.1.4.** O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários com ônus reais, sendo vedado contudo, a constituição de novos ônus reais sobre os Ativos Imobiliários.

**5.1.5.** As aquisições de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários a serem realizadas pelo Fundo serão amparadas por laudo de avaliação definitivo elaborado por empresa profissional de primeira linha previamente cadastrada no Administrador e que não seja controlada, controladora, coligada ou pertencente ao grupo econômico do Administrador, do Gestor ou do Consultor, na forma do Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, o qual deverá ser apresentado até a data de aquisição de determinado Imóvel e/ou SPE, conforme aplicável.

**5.1.5.1.** Caso não seja possível apresentar o laudo de avaliação definitivo até a data prevista no item 5.1.5, acima, será concedido prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da aquisição definitiva do Imóvel e/ou Ativos Imobiliários, ficando a respectiva aquisição definitiva condicionada à apresentação de laudo de avaliação preliminar, contendo, no mínimo, o preço de aquisição do ativo em questão.

**5.2.** A Classe, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, dos encargos previstos neste Regulamento e para

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

eventuais despesas extraordinárias, poderá manter a parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa2 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ("Ativos Financeiros").

**5.3.** Uma vez integralizadas as Cotas, assim como em qualquer situação que resulte no desinvestimento em Ativo(s), a parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos, deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

**5.4.** O Consultor, em relação aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e aos Ativos Financeiros, selecionará os investimentos da Classe a seu critério, sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, respeitados, contudo, os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Resolução CVM nº 175, em relação aos títulos e valores mobiliários que venham a integrar o patrimônio da Classe.

**5.5.** O objeto da Classe e sua política de investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da assembleia geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido na Cláusula 15.3. deste Regulamento.

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

**5.7.** Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome da Classe, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("SELIC"), no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações da Classe em cotas dos Fundos Investidos.

**5.8.** A aferição de valor dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação. O critério de apreçamento dos títulos e valores mobiliários deve reproduzir o previsto no Manual de Apreçamento Custodiante, observadas as disposições da Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais normas aplicáveis.

**5.9.** O objetivo e a política de investimento da Classe não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento na Classe, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos na Classe.

**5.10.** As aplicações realizadas na Classe não têm garantia do Administrador, do Consultor, do Custodiante, de qualquer instituição contratada para realizar a distribuição das Cotas, e nem do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**5.11.** Além das hipóteses de conflito de interesses previstas na regulamentação vigente e salvo mediante aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observando-se o quórum previsto nos termos da Resolução CVM nº 175, é vedada a aplicação de recursos da Classe em investimentos nos quais participem:

I - o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição dos Ativos; ou

II - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pela Classe, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

## CAPÍTULO VI - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

**6.1.** Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício da Classe e dos Cotistas, cabendo-lhe, conforme recomendação do Consultor e, conforme o caso, deliberação do Comitê de Investimentos, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a política de investimento da Classe, obedecidas as decisões tomadas pela assembleia geral.

**6.2.** No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na Cláusula 1.2., alínea "b", deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe e que não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

## CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO

**7.1.** O Administrador receberá remuneração, fixa e anual, conforme percentuais constantes da tabela abaixo, incidente sobre o: (a) Patrimônio Líquido do Fundo, **ou** (b) sobre o valor de mercado da somatória das Cotas do Fundo a partir do momento em que as Cotas do Fundo tenham integrado ou passem a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Taxa de Administração").

| **Patrimônio Líquido do Fundo** | | **Valor da Taxa de Administração (ao ano)** |
|---|---|---|
| **De (R$)** | **Até (R$)** | |
| De 0,00 | 30.000.000,00 | R$ 120.000,00 |
| 30.000.000,00 | 60.000.000,00 | R$ 126.000,00 |
| 60.000.000,00 | 90.000.000,00 | R$ 135.000,00 |
| 90.000.000,00 | 120.000.000,00 | R$ 144.000,00 |
| 120.000.000,00 | 150.000.000,00 | R$ 162.000,00 |
| 150.000.000,00 | 180.000.000,00 | R$ 180.000,00 |
| 180.000.000,00 | 210.000.000,00 | R$ 198.000,00 |
| 210.000.000,00 | 240.000.000,00 | R$ 216.000,00 |
| 240.000.000,00 | R$ 270.000.000,00 | R$ 234.000,00 |
| Acima de 270.000.000,00 | - | R$ 252.000,00 |

**7.1.1.** A Taxa de Administração compreende, além da remuneração devida ao Administrador pelos serviços de administração fiduciária, os serviços de estruturação, distribuição, controladoria e escrituração das Cotas. A remuneração acima prevista será escalonada na margem, isto é, a cada intervalo será aplicada a remuneração descrita.

**7.1.1.1** Pelo serviço de gestão de carteira da Classe, será devido ao Gestor, uma Taxa de Gestão, no valor equivalente ao mínimo mensal de R$5.000,00 (cinco mil reais), incluso na taxa de administração acima.

**7.1.1.2.** Taxa de Custódia. A remuneração do serviço de custódia está contemplada na parcela da Taxa de Administração devida à Administradora.

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

**7.1.2.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas, apropriadas e pagas nos Dias Úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Para os fins deste Regulamento, entende-se por Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3.

**7.1.3.** O valor anual descrito na Cláusula 7.1. e 7.1.1.1, acima, será corrigido anualmente pela variação acumulada do IPCA.

**7.2.** Tendo em vista que Classe admite a aplicação em cotas de fundos de investimento e de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento que também cobram taxa de administração, a Taxa de Administração prevista não contempla quaisquer taxas de administração cobradas na realização de tais investimentos pela Classe.

**7.3.** Não serão cobradas taxas de ingresso, saída ou performance dos Cotistas.

## CAPÍTULO VIII - DAS COTAS

**8.1.** As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

**8.2.** As Cotas serão emitidas em classe e série únicas.

**8.3.** O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe.

8.4. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e na hipótese da Cláusula 12.6. e subitens deste Regulamento.

8.5. A responsabilidade dos Cotistas é limitada ao valor por eles efetivamente subscrito, nos termos da regulamentação aplicável.

## CAPÍTULO IX – DAS EMISSÕES, DISTRIBUIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS

**9.1.** A primeira emissão de Cotas do Fundo será de, no mínimo, 30.000.000 (trinta milhões) de Cotas e, no máximo, 40.000.000 (quarenta milhões) de Cotas, com valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real) cada, na data da primeira subscrição e integralização de Cotas do Fundo ("Data de Emissão"), podendo a primeira emissão alcançar o montante de até R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). O procedimento de subscrição, preço de integralização após a Data de Emissão e procedimentos de chamada de capital para integralização das Cotas objeto da 1ª Emissão serão definidos nos demais documentos da oferta.

**9.1.1.** Em caráter temporário, o Fundo poderá até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades do Fundo nos moldes da Cláusula 5.2 acima.

**9.2.** No âmbito da primeira emissão de Cotas do Fundo, observada a hipótese de subscrição parcial das Cotas, o Administrador deverá cancelar as Cotas não subscritas, observada a colocação mínima de 30.000.000 (trinta milhões) de Cotas, correspondente a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão ("Patrimônio Mínimo"), e a regulamentação aplicável.

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

**9.2.1.** Caso o Patrimônio Mínimo não seja alcançado, o Administrador deverá, imediatamente:

a) fazer rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe; e

b) em se tratando de primeira distribuição de Cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de rateio a que se refere a alínea acima.

**9.2.2.** Até que o registro de constituição e funcionamento previsto na regulamentação específica seja concedido pela CVM, as importâncias recebidas na integralização de Cotas do Fundo serão depositadas em banco comercial, banco múltiplo com carteira comercial ou Caixa Econômica em nome da Classe, sendo obrigatória sua imediata aplicação em cotas de fundos de investimento referenciados em DI ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível para atender às necessidades da Classe.

**9.3.** As Cotas serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, que no âmbito da respectiva oferta, o Administrador, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e oferta.

**9.4.** Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar o Boletim de Subscrição, Compromisso de Investimento e o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto da Classe; (iii) dos riscos associados ao investimento na Classe; (iv) da política de investimento descrita no Capítulo V deste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, e, neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

**9.5.** As Cotas serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, ou em imóveis ou direitos relativos com imóveis, aceitáveis pelo Administrador, considerando também a recomendação do Consultor, sendo admitida a integralização parcial por meio de chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador, de acordo com as regras e prazos fixados no respectivo Compromisso de Investimento.

**9.5.1.** A integralização de Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação a valor justo elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H que atenda aos requisitos estabelecidos na legislação em vigor, e aprovado pela assembleia geral de cotistas, na mesma data de formalização do respectivo boletim de subscrição, ou em consonância com as regras e prazos estabelecidos no respectivo Compromisso de Investimento, aplicando-se, em acréscimo ao artigo 78 da Resolução CVM 175, o artigo 18 do Anexo Normativo III e, no que couber, os artigos 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404, de 1976, conforme artigo 9º, "caput" e §3º da Resolução CVM 175.

**9.6.** As Cotas do Fundo poderão vir a ser admitidas à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3.

**9.6.1.** Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

**9.6.2.** Qualquer negociação de Cotas deve ser feita exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**9.7.** As Cotas objeto de nova emissão assegurarão a seus titulares direitos iguais aos conferidos às Cotas já existentes, exceto se deliberado diferentemente pela assembleia geral, com a criação de cotas de classes diversas com direitos e obrigações distintos.

**9.8.** O preço de emissão e o volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado considerando a necessidade de recursos necessários à realização dos investimentos analisados pelo Administrador, com apoio da consultoria

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

especializada contratada.

**9.9.** No âmbito das emissões realizadas os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência.

**9.9.1.** Desde que observados os termos do Acordo de Cotistas, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

**9.10.** Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

## CAPÍTULO X - ENCARGOS

**10.1.** Além da remuneração do Administrador e dos demais prestadores de serviços citados no Capítulo II deste Regulamento, constituem encargos da Classe as seguintes despesas: (i) taxa de administração e a taxa de gestão; (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) despesas com registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175; (iv) despesas com correspondência do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Resolução CVM 175; (v) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com sua admissão à negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda no período da distribuição das Cotas; (vi) honorários e despesas do Auditor Independente; (vii) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento dos Imóveis e relativas aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros que componham o patrimônio da Classe; (viii) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor; (ix) honorários advocatícios, custas e despesas processuais correlatas incorridas em razão da defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor condenação imputada, se for o caso; (x) honorários fixos ou variáveis (incluindo a remuneração com base na performance da Classe, prevista na Carta Performance) e despesas relacionadas: (a) às atividades de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos da carteira da Classe, e (b) a empresas especializadas na administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, na exploração do direito de superfície, no monitoramento e acompanhamento de projetos e comercialização dos respectivos imóveis e na consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; (xi) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da Classe, bem como parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços, no exercício de suas respectivas funções; (xii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia geral; (xiii) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários da Classe; (xiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xv) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe; (xvi) despesas com o registro de documentos em cartório; (xvii) despesas dos membros do Comitê de Investimentos, que tenham sido pré-aprovadas em assembleia de Cotistas; e (xviii) despesas relacionadas ao exercício de direitos de voto decorrente de ativos da carteira.

**10.2.** Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos da Classe devem correr por conta do Administrador.

**10.3.** O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

**10.4.** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração de Cotas e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira da Classe serão pagos diretamente pela Classe e deduzidos da remuneração do Administrador.

## CAPÍTULO XI - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**11.1.** O Administrador divulgará as informações periódicas e eventuais sobre a Classe, descritas nos artigos 36 e 37 do Anexo Normativo III, na periodicidade lá indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.apexgroup.com/apex-brazil), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Capítulo I deste Regulamento.

**11.2.** As informações acima especificadas, simultaneamente à divulgação prevista na Cláusula 11.1 acima, serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

**11.3.** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:

I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

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

III. fatos relevantes;

IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos Imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do artigo 40, § 3º, do Anexo Normativo III, e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Suplemento H quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia da Classe;

V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e

VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no artigo 36, inciso IV do Anexo Normativo III.

**11.4.** As informações ou documentos referidos na Cláusula 11.1. acima poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**11.5.** O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

**11.6.** O Administrador deverá disponibilizar ou enviar, conforme aplicável, a cada Cotista os documentos exigidos nos termos da regulamentação específica, observada a periodicidade e prazos lá estabelecidos.

**11.6.1.** Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

**11.6.2.** Considera-se relevante, para os efeitos do subitem 11.6.1., acima, qualquer deliberação da assembleia geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas, e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

## CAPÍTULO XII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

**12.1.** O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**12.2.** Os lucros auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos trimestralmente, sempre no 6º (sexto) Dia Útil do mês subsequente ao término do trimestre, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos respectivos semestres, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Consultor.

**12.2.1.** Farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 12.2. desse Regulamento os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil do trimestre em questão, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, sendo certo que o Administrador irá divulgar, no 1º (primeiro) Dia Útil após a respectiva data de apuração, o valor dos rendimentos a serem distribuídos.

**12.3.** Para fins de apuração de resultados, a Classe manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas.

**12.4.** O Administrador, visando a arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe, poderá formar "Reserva de Despesas Extraordinárias", mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor dos lucros auferidos, desde que não afete o percentual de 95% a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

**12.5.** Entende-se por "Despesas Extraordinárias" aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

a) obras de reforma, manutenção e restauração que interessem à estrutura integral do Imóvel;

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

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do Imóvel;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados dos Ativos Imobiliários, ocorridas em data anterior ao início da locação;

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

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) outras que venham a ser de responsabilidade da Classe como proprietário dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários (conforme aplicável); e

h) Emergências.

**12.5.1** Caso a Reserva de Despesas Extraordinárias se mostre insuficiente ou tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Consultor, deverá convocar assembleia geral para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos da Classe.

**12.5.2.** Caso a assembleia geral de Cotistas prevista na Cláusula 12.5. não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de ativos da Classe, e na hipótese do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis e demais ativos da Classe não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas serão chamados para aportar recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias da Classe sejam adimplidas.

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

## CAPÍTULO XIII – MATÉRIAS QUALIFICADAS

**13.1.** As decisões a seguir devem ser deliberadas pelos membros do Comitê de Investimentos aptos a votar, e não deverão ser delegadas a qualquer um dos Consultores no âmbito dos respectivos Contratos de Serviço (individualmente "Matéria Qualificada" e, em conjunto, "Matérias Qualificadas").

**13.2.** Para as Matérias Qualificadas relacionadas nos itens abaixo, exige-se o voto afirmativo de um membro do Comitê de Investimento indicado por cada Indicador (REH, Cyrela e Grey), desde que aptos a votar e sem que possam delegar tais decisões a qualquer um dos Consultores no âmbito dos respectivos Contratos de Serviço ("Decisões Fundamentais").

(a) a aquisição de imóveis, inclusive prédios existentes e terrenos;

(b) a celebração de quaisquer *joint ventures* pelo Fundo ou qualquer SPE detida pelo Fundo;

(c) quaisquer alterações na estrutura de capital do Fundo, incluindo a criação de nova Classe e alteração de seus documentos constitutivos, no que não colide com o disposto na Cláusula 16.3, legislação aplicável e regulamentação da CVM;

(d) qualquer mudança nos Critérios de Investimento do Fundo, conforme previstos no Acordo de Cotistas;

(e) qualquer alteração no Mecanismo de Saída do Fundo, conforme definido no Acordo de Cotistas;

(f) uma alteração na distribuição das Cotas a ser atribuída a cada uma das Partes (por exemplo em razão de incorporação ou fusão) exceto conforme permitido no Acordo de Cotistas;

(g) a decisão de admitir qualquer outro investidor além da SK Realty, do CPPIB e da Greystar como cotista do Fundo ou admitir qualquer outro investidor em adição ao Fundo como co-proprietário de quaisquer Ativos Imobiliários ou Imóveis e os termos de tal acordo relativos aos Ativos Imobiliários ou Imóveis, exceto, em cada caso, nos casos expressamente previstos no Artigo VIII do Acordo de Cotistas;

(h) qualquer ato ou omissão intencional que constitua uma Inadimplência Relevante (conforme definido no Acordo de Cotistas) sob qualquer Contrato Relevante (conforme definido no Acordo de Cotistas), aplicável ao Fundo ou a quaisquer dos Ativos Imobiliários ou Imóveis;

(i) o Plano Estratégico de 5 anos (incluindo as diretrizes de locação para cada Ativo Imobiliário) do Fundo e quaisquer respectivas alterações;

(j) cada orçamento de desenvolvimento (incluindo aquisição de terrenos e todos os Custos Indiretos e Custos Rasos de desenvolvimento, a respectiva Taxa de Performance e a Taxa de Administração de construção) para cada Ativo Imobiliário do Fundo e quaisquer alterações ou desvios superior a 10% (dez por cento) dos respectivos linha do orçamento de desenvolvimento aprovado e 5% (cinco por cento) no agregado, e o projeto executivo para cada Investimento da carteira da Classe e a identidade de e todos os contratos com cada Fornecedor Principal;

(k) a aprovação do Orçamento Anual da Classe, na forma do Contrato de Consultoria Imobiliária, e do Orçamento Anual de cada Ativo Imobiliário, na forma de cada Contrato de Administração Predial, bem como alterações aos mesmos, no caso do Orçamento Anual de cada Ativo Imobiliário, envolvendo (i) desvios superiores a 10% (dez por cento) da respectiva rubrica do Orçamento Anual aprovada, e plano de locação para cada Ativo Imobiliário; ou (ii) quaisquer desvios superior a 5% (cinco por cento) do Orçamento Anual total de qualquer Ativo

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

Imobiliário; ou (iii) qualquer desvio do Orçamento Anual aprovado para cada Ativo Imobiliário superior a 10% (dez por cento) da renda líquida efetiva para tal Ativo Imobiliário;

(l) a escolha de um auditor para o Fundo, que não os Auditores Independentes ou SPE detida pelo Fundo que não os Auditores Independentes;

(m) a celebração e os termos de quaisquer contratos ou acordos relativos a uma Oportunidade de Investimento ou Ativos Imobiliários ou Imóveis, a serem celebrados pelo Consultor ou pelo Fundo, com qualquer Pessoa com quem qualquer deles não se relacione em bases equitativas, incluindo qualquer Contrato de Serviços e quaisquer alterações aos mesmos;

(n) sujeito aos demais termos deste instrumento, substituição do Consultor, da Construtora e do Administrador Predial;

(o) a seleção de qualquer avaliador para qualquer Investimento do Fundo que não os Avaliadores Pré-aprovados;

(p) aprovação dos Padrões de Construção e Design (conforme definido no Acordo de Cotistas);

(q) fazer qualquer composição ou acordo com credores, nomeando um recebedor ou administrador, liquidando, dissolvendo (se não estiver em conformidade com o Acordo de Cotistas), arquivando qualquer petição sob qualquer lei aplicável de falência ou insolvência, ou efetuando qualquer arranjo que tenha um efeito similar a qualquer um dos precedentes;

(r) alteração da periodicidade de distribuições pelo Fundo;

(s) aprovação do voto do Fundo como acionista ou cotista de qualquer um dos Ativos Imobiliários em relação aos assuntos listados nesta Cláusula 13.2;

(t) aprovação do orçamento para o protótipo (unidade decorada), bem como o respectivo *design* e localização tal como proposto pelo Consultor de Design a ser construído conforme estabelecido na Cláusula 9.1 do Acordo de Cotistas;

(u) qualquer incorporação ou fusão do FII com qualquer outra Pessoa;

(v) outras decisões que estejam indicadas como Decisões Fundamentais no Acordo de Cotistas ou nos Contratos de Serviço que requeiram aprovação pela totalidade dos Cotistas.

**13.3.** Para as Matérias Qualificadas relacionadas nos itens abaixo, exige-se o voto afirmativo de um membro Comitê de Investimentos indicado pela Cyrela e um membro indicado pela REH, desde que aptos a votar e sem que possam delegar tais decisões a qualquer um dos Consultores no âmbito dos respectivos Contratos de Serviço ("Decisões Importantes"):

(a) todas as vendas, transferências, Alienações, desinvestimentos, direta ou indiretamente, de qualquer (i) Ativo Imobiliário ou qualquer investimento em ou por um Ativo Imobiliário ou qualquer participação nele ou dele que não envolvam Ativos Financeiros; ou (ii) valores mobiliários emitidos por qualquer pessoa na qual a Classe detenha participação que não sejam definidos como Ativos Financeiros;

(b) a propositura ou transação de qualquer litígio, arbitragem ou procedimento administrativo, a favor ou contra da Classe ou seus Ativos Imobiliários (exceto aqueles cobertos por seguro) com valor superior a R$

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

3.000.000,00 (três milhões de reais), considerando que este valor deverá ser anualmente ajustado pelo IGP-M/FGV (exceto se cobertos por seguros);

(c) criação, assunção ou outorga de garantia, refinanciamento ou modificação a respeito da responsabilidade por qualquer dívida ou derivativos por qualquer SPE ou projeto, inclusive qualquer Financiamento, acordo de swap; e a concessão de garantia ou outro gravame ou Ônus sobre qualquer ativo da SPE ou qualquer parte dele ou participação nele ou qualquer participação em qualquer SPE ou qualquer imóvel detido por qualquer SPE ou qualquer parte dele (tudo na medida em que autorizado nos termos das leis aplicáveis), exceto se estabelecido no Orçamento Anual, sendo certo que, em que pese os Cotistas pretendam que os Ativos Imobiliários sejam desalavancados, débitos financeiros podem ser constituídos quando apropriado, conforme determinado de comum acordo por REH e Cyrela. Ademais, alavancagens de longo prazo não devem exceder 50% (cinquenta por cento) do valor de cada um dos Ativos Imobiliários, salvo se aprovado por REH e Cyrela;

(d) participação pela Classe em qualquer transação de *hedge* especulativa;

(e) determinar a extensão do prazo de operação do Fundo, sendo certo que se a Greystar não estiver de acordo com a extensão do prazo de operação do Fundo, a Greystar deve requerer ao CPPIB que adquira as cotas do Fundo que detém por seu Valor de Mercado por meio de notificação a ser enviada ao CPPIB no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o término do prazo de 10 (dez) anos de operação do Fundo (ou se a Greystar acordar com a primeira prorrogação do prazo de operação do Fundo, mas não com a segunda prorrogação quando do término da primeira prorrogação) na forma do Acordo de Cotistas;

(f) aprovação do voto do Fundo como acionista ou cotista de qualquer um dos Ativos Imobiliários em relação aos assuntos listados nesta Cláusula 13.3.

(g) contratação de advogados e assessores para fornecer aconselhamento apropriado à Administração Predial com relação à legislação aplicável;

(h) a decisão sobre, em qualquer acordo de permuta relacionado a qualquer Ativo Imobiliário, para entregar unidades no Imóvel aplicável ao vendedor ou fazer pagamentos em dinheiro para o vendedor, sempre que o acordo de permuta permitir tal decisão quanto à opção da Empresa de Carteira e sujeito ao cumprimento de quaisquer condições relacionadas a tal opção;

(i) aprovação do Ante Projeto e das Especificações de Serviço e Acabamentos e Memorial Descritivo de cada projeto de Ativo Imobiliário, que será anexado ao Contrato de Construção, e que não pode ser alterado, exceto conforme estabelecido na alínea "j" abaixo ou conforme aprovado como um Decisão Relevante e que deve, em qualquer caso, no que diz respeito a qualquer novo projeto (outro do que os Projetos Pré-Aprovados), estar de acordo com a Construção e Design Padrões;

(j) a aprovação Projeto Executivo ou quaisquer alterações aos mesmos na medida aos Projetos Executivos ou alterações dos mesmos (i) conflitam (exceto conforme permitido por cláusula (ii) a seguir com (a) o Ante Projeto; ou (b) as Especificações de Serviço e Acabamentos do projeto e Memorial Descritivo; ou (ii) causar a área do piso de qualquer cômodo (incluindo, qualquer quarto, banheiro, corredor de área comum ou qualquer outra área semelhante) desviar em 5% ou mais da área do piso mostrada no Ante Projeto; ou (iii) fazer com que a área do piso de um andar inteiro se desvie em 1% ou mais da área do piso mostrada no Ante Projeto;

(k) outras decisões que estejam indicadas nos Acordo de Cotistas ou nos Contratos de Serviço como Decisões Importantes.

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

**13.4.** Para as Matérias Qualificadas relacionadas nos itens abaixo, exige-se o voto afirmativo de todos os membros do Comitê de Investimentos indicados pela Grey e pela REH, desde que aptos a votar e sem que possam delegar tais decisões a qualquer um dos Consultores no âmbito dos respectivos Contratos de Serviço ("Decisão do Consultor de Construção"):

(a) a identidade e os termos de contratação de qualquer consultor de custos ou outro Consultor de Construção para (i) avaliar os padrões de qualidade e desempenho da construção de empreendimentos nos Imóveis da Classe; (ii) analisar o timing da realização da construção de marcos do mesmo; e (iii) analisar e avaliar os custos reais incorridos face ao custo orçado, relativamente a cada Imóvel e Ativo Imobiliário;

## CAPÍTULO XIV - COMITÊ DE INVESTIMENTOS

**14.1.** Ressalvadas as matérias que devem ser expressamente decididas em Assembleia Geral, na forma da lei e conforme determinado pela CVM, as Matérias Qualificadas estarão sujeitas à aprovação do Comitê de Investimentos, tal qual abaixo definido.

**14.2.** O Fundo terá um comitê de investimento (o "Comitê de Investimentos") composto por 8 (oito) membros, a ser nomeado e destituído a qualquer momento pela REH, Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Cyrela") e Grey (REH, Cyrela e Grey em conjunto designados como "Indicadores") como segue:

a) A REH terá o direito de indicar 4 (quatro) membros do Comitê de Investimentos; e
b) A Cyrela terá o direito de indicar 2 (dois) membros do Comitê de Investimentos; e
c) A Grey terá o direito de indicar 2 (dois) membros do Comitê de Investimentos.

**14.3.** Cada um dos Indicadores terá o direito de destituir e substituir, a qualquer momento, qualquer membro do Comitê de Investimentos que tenha designado. Os Indicadores também terão o direito de exigir a destituição de um membro do Comitê de Investimentos indicado pelo outro Indicador que não cumprir as disposições deste Regulamento e/ou quaisquer outros acordos celebrados pelos Cotistas.

**14.4.** Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer tipo de remuneração do Fundo pelo desempenho de seus serviços.

**14.5.** O Comitê de Investimentos será responsável por tomar todas as decisões relacionadas às Matérias Qualificadas, conforme os quóruns definidos no Capítulo XIII acima.

**14.6.** Os membros do Comitê de Investimentos deverão informar ao Administrador, e esta deverá informar aos Cotistas, qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses com o Fundo, observada em qualquer caso a cláusula 4.7 do Acordo de Cotistas.

**14.7.** O Comitê de Investimentos deverá se reunir pelo menos 4 (quatro) vezes por ano e sempre que os Cotistas do Fundo determinarem.

**14.8.** As reuniões do Comitê de Investimentos deverão ser convocadas por escrito por qualquer de seus membros com antecedência mínima de 8 (oito) Dias Úteis, por e-mail ou qualquer outro meio de comunicação inequívoco enviado a cada um dos membros, desde que tal comunicação indique a data, a hora e o local da reunião e inclua uma descrição dos assuntos a serem tratados.

**14.9.** Independentemente da convocação referida nesta Cláusula, uma reunião do Comitê de Investimentos será considerada regularmente convocada mediante o comparecimento de todos os seus membros.

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

**14.10.** As reuniões do Comitê de Investimentos podem ser realizadas pessoalmente ou por videoconferência. Qualquer membro que não puder comparecer pessoalmente por qualquer motivo poderá participar de uma reunião do Comitê de Investimentos por videoconferência, teleconferência ou equipamento similar de comunicação por meio do qual todos os participantes da reunião possam se ouvir, desde que esse membro ratifique seu voto por escrito ao presidente da reunião dentro de um prazo razoável estabelecido pelo presidente. Tal participação constituirá presença em tal reunião e o voto escrito enviado pelo membro ao presidente da reunião deverá substituir a assinatura de tal membro na ata pertinente. O presidente de cada reunião será nomeado pela maioria dos membros presentes na reunião pertinente.

**14.11.** A instalação e a ocorrência de uma reunião do Comitê de Investimentos poderão ser dispensadas no caso de os membros do Comitê de Investimentos concordarem com o assunto relevante por escrito. Tais resoluções de consentimento por escrito deverão ser registradas nos livros e registros apropriados do Fundo, de acordo com a Cláusula 14.12 abaixo. A evidência de tal aprovação por escrito deverá ser entregue ao Administrador em não mais que 3 (três) Dias Úteis após a aprovação relevante.

**14.12.** As atas das reuniões do Comitê de Investimentos serão elaboradas, mesmo em forma de resumo, assinadas por todos os membros presentes e entregues ao Administrador para fins de registro e arquivamento, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis após a data da reunião.

## CAPÍTULO XV - TRIBUTAÇÃO

**15.1.** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

**15.1.1** Não obstante o disposto na Cláusula 15.1., em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

a) possuir número igual ou superior a 100 (cem) cotistas;

b) não ter cotista pessoa física, individualmente, que detenha participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo;

c) não ter cotista pessoa física que seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda;

d) ter as suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**15.2.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

## CAPÍTULO XVI - ASSEMBLEIA GERAL

**16.1.** O Administrador convocará os Cotistas, com (i) 30 (trinta) dias de antecedência da data de sua realização, para as assembleias gerais ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência da data de sua realização, no caso das assembleias gerais extraordinárias, por correspondência (desde que com aviso de recebimento) e/ou correio eletrônico (desde que enviado com confirmação de recebimento), para deliberar sobre assuntos da Classe. A presença de todos os Cotistas supre a convocação por correspondência e/ou correio eletrônico na forma acima.

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

**16.2.** A convocação da assembleia geral, da qual constarão o dia, a hora e o local em que será realizada a assembleia geral, bem como a ordem do dia, deverá enumerar, expressamente, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia geral.

**16.2.1.** O Administrador disponibilizará na mesma data de convocação (podendo ser mantidas até a data da assembleia geral de Cotistas), (i) em sua página na rede mundial de computadores, (ii) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas de emissão do Fundo sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleia geral de Cotistas.

**16.2.2.** Os Cotistas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas ou seus representantes eleitos nos termos deste Regulamento, poderão solicitar que o Administrador convoque assembleia geral, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação.

**16.2.3.** Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva assembleia geral, ou representante dos Cotistas pode solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária, desde que referido requerimento (i) esteja acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, observado o disposto na regulamentação específica, e (ii) seja encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data da convocação da assembleia geral ordinária.

**16.2.4.** Quando a assembleia geral for convocada para eleger representante de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos da regulamentação em vigor também incluirão a declaração fornecida nos termos do subitem 16.7.1., abaixo, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

**16.2.5.** Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do subitem 16.2.3., acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos "i" a "iii" do subitem 16.2.1., no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 16.3.3, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**16.3.** Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

b) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no subitem 16.3.2, abaixo;

c) destituição ou substituição do Administrador ou do Gestor, sem que seja devida pela Classe qualquer penalidade ao Administrador ou Gestor, e escolha do seu substituto;

d) 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 na regulamentação aplicável;

e) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial e transformação do Fundo ou da Classe;

f) dissolução e liquidação do Fundo ou da Classe;

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

h) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

i) eleição e destituição de representante dos Cotistas, eleito em conformidade com o disposto neste Regulamento, assim como a fixação de remuneração e de valor máximo das despesas que o mesmo poderá incorrer no exercício de sua atividade;

j) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão;

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III ;

l) alteração do prazo de duração do Fundo;

m) grupamento ou desmembramento de Cotas;

n) pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo; e

o) plano de resolução de patrimônio líquido negativo

**16.3.1.** A realização de uma assembleia geral, anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

**16.3.2.** O Regulamento do Fundo somente poderá ser alterado independentemente da assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária, em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou (iii) envolver redução das taxas devida a prestador de serviço.

**16.3.2.1.** As alterações referidas no subitem 16.3.2., acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas, à exceção da redução das taxas acima referidas que deve ser imediatamente comunicada aos cotistas do Fundo.

**16.4.** A assembleia geral instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 16.5., abaixo, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas no item 16.3., alíneas (c), (d), (e), (f), (h), (j) e (k) que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**16.4.1.** Os percentuais de que trata a 16.4., acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**16.4.2.** Somente podem votar na assembleia geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

**16.4.3.** Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto:

a) o prestador de serviço, essencial ou não;

b) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

c) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários;

d) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade; e

e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, no que se refere à matéria em votação.

**16.4.4.** Os Cotistas poderão enviar seu voto por correspondência e/ou por correio eletrônico, desde que a convocação

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto, que não exclui a realização da reunião de Cotistas, no local e horário estabelecidos, cujas deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondência.

**16.5.** A critério do Administrador, que definirá os procedimentos a serem seguidos, as deliberações da assembleia poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunião de Cotistas, em que (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; e (ii) as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos e desde que sejam observadas as formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

**16.6.** O Administrador enviará, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária aos Cotistas, por correspondência e/ou por correio eletrônico.

**16.7.** A assembleia geral poderá eleger até 1 (um) representante de Cotistas, com mandato de 1 (um) ano, com termo final na assembleia geral de Cotistas subsequente que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e demais investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**16.7.1.** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que (i) seja Cotista; (ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou preste ao Administrador ou Gestor assessoria de qualquer natureza; (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário; (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; (vi) não esteja impedido por lei especial ou tenha sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**16.7.2.** A remuneração do representante de Cotistas eleito, assim como o valor máximo das despesas que o mesmo poderá incorrer no exercício de sua atividade será definido pela mesma assembleia geral que o elegeu.

**16.7.3.** A eleição do representante de Cotistas poderá ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**16.7.4.** A função de representante(s) dos Cotistas é indelegável.

**16.8.** Todas as decisões e votações do Fundo deverão ser feitas pelos Cotistas ou pelo Comitê de Investimentos, a depender do caso, de acordo com este Regulamento.

**16.9.** A Classe não tomará qualquer decisão ou fará com que qualquer decisão seja tomada em relação a qualquer assunto a qualquer momento e de tempos em tempos em conexão com a Classe ou com os Ativos (exceto aquelas delegadas ao Consultor sob o Contrato de Consultoria Imobiliária, o Gerente de Construção sob o Contrato de Construção e/ou o Gerente de Propriedade sob o Contrato de Administração Predial, conforme definidos nos respectivos contratos). Sem limitar a generalidade do exposto acima, qualquer voto emitido por um Cotista em relação às suas Cotas ou por um Membro do Comitê de Investimentos em uma reunião do Comitê de Investimentos que não cumprir as disposições desta cláusula será nulo e sem efeito, e o Administrador não levará em conta tal voto para o processamento da resolução na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo ou por consentimento por escrito ou ainda para o processamento da resolução

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

do Comitê de Investimentos.

**16.10.** O Cotista (ou membro do Comitê de Investimentos indicado por um Indicador que seja afiliado a esse Cotista) que tenha qualquer interesse conflitante com os interesses da Classe não poderá votar, e não poderá votar na votação relevante. Para fins deste Regulamento, qualquer um dos cenários previstos no Artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações será considerado "interesse conflitante", bem como os critérios dispostos na Cláusula 4.7 do Acordo de Cotistas.

## CAPÍTULO XVII - LIQUIDAÇÃO

**17.1.** O Fundo será liquidado por deliberação da assembleia geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento e no Acordo de Cotistas ("Evento de Liquidação").

**17.2.** São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em assembleia geral o desinvestimento com relação a todos os ativos integrantes do patrimônio da Classe.

**17.3.** Na hipótese de um Evento de Liquidação, a Classe fará com que o Consultor providencie às Partes, para sua aprovação, um plano de liquidação para encerrar o Fundo. O Regulamento do Fundo estabelecerá as responsabilidades do Administrador para fins de liquidação do Fundo.

**17.3.1.** A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Imóveis, Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio da Classe, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio da Classe em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis e demais ativos da Classe.

**17.4.** Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pela Classe, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da assembleia geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

**17.4.1.** Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe (deduzido dos custos e despesas com a venda e demais encargos da Classe) pelo número de cotas emitidas pelo Fundo.

**17.5.** Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no subitem 17.3.1, acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos da Classe, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no subitem 17.4.1., acima. Caso o ativo a ser entregue seja um Imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

**17.5.1.** A assembleia geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos da Classe para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

**17.5.2.** Na hipótese da assembleia geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos da Classe serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**17.5.3.** O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

do Código Civil Brasileiro.

**17.5.4.** O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira da Classe, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

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

**17.6.1.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**17.7.** Dentro de um período de tempo razoável após a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação, após alocar o Lucro Operacional Líquido e outros itens de receita, ganho, perda ou dedução, os Ativos (observados os termos de eventuais acordos entre os Cotistas) serão alienados e transferidos de acordo com o Regulamento; desde que, após a alienação do último Ativo restante, as distribuições da Classe sejam distribuídas da seguinte maneira e conforme a seguinte ordem de prioridade:

(i) as reivindicações de todos os credores da Classe (incluindo Partes Relacionadas, exceto na medida em que não permitido pela lei aplicável) deverão ser pagas e liquidadas, exceto aquelas para as quais tenha sido constituída uma provisão razoável para pagamento; e

(ii) aos Cotistas, desde que não estejam em inadimplemento, de acordo com os respectivos compromissos de investimento.

**17.8.** Não obstante qualquer disposição contrária neste instrumento, o Período de Liquidação terminará, em até (a) noventa (90) dias após a data de alienação do último Ativo ou (b) quando do fim do exercício fiscal do Fundo do ano em que ocorrer a alienação do último Ativo do Fundo a que se refere o item (a) acima, o que ocorrer por último.

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

a) no prazo de 15 (quinze) dias: (i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso, e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa no registro no CNPJ; e

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor.

## CAPÍTULO XVIII - ATOS E FATOS RELEVANTES

**18.1.** Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados nas Cláusulas 11.1 e 11.2 deste Regulamento.

**18.2.** Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, (i) a alteração no tratamento

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

tributário conferido à Classe ou aos Cotistas, (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo; (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade da Classe destinados a locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo; (v) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo; (vi) a venda ou locação dos imóveis de propriedade da Classe destinados a locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (vii) alteração do Consultor ou do Administrador; (viii) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (ix) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo; (x) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; (xi) desdobramentos ou grupamentos de cotas; e (xii) emissão de Cotas.

## CAPÍTULO XIX - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

**19.1.** Considera-se o correio eletrônico (acompanhado de aviso de recebimento) a forma de correspondência válida entre o Administrador e o Cotista, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimento de consulta formal, tendo os Cotistas manifestado expressamente interesse na sua utilização.

## CAPÍTULO XX - DOS FATORES DE RISCO

**20.1.** Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o Cotista.

**20.1.1.** Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

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

(ii) Risco de Crédito – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários dos Imóveis ou pelos adquirentes dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários a título de compra e venda destes. Assim, por todo tempo em que os Imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos Imobiliários, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) Riscos de Liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

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

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

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

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

(vii) Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Imóveis e Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua Política de Investimento, de modo que o resultado do Fundo dependerá integralmente do sucesso da exploração dos Imóveis e/ou da venda dos Ativos Imobiliários.

(viii) Risco da administração dos Imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação de Imóveis, dos Ativos Aprovados e/ou comercialização dos Ativos Imobiliários, e que a administração dos Imóveis e dos Ativos Aprovados poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

(x) Riscos ambientais – Ainda que Imóveis e os Ativos Aprovados venha a situar-se em região urbana dotada de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xi) Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

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

(xiii) Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários inapto para locação após despejo ou saída amigável dos inquilinos.

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

(xv) Riscos relativos à aquisição dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários – Após a aquisição e enquanto os instrumentos de cessão dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes Imóveis e Ativos Imobiliários serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários para o Fundo.

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

(xvi) Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída preponderantemente pelos Imóveis e Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Imóveis detidos pelos Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xvii) Risco em Função da Dispensa de Registro: As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos da Resolução CVM 160, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

(xviii) Risco relacionado ao mercado imobiliário: A performance da Política de Investimento do Fundo depende basicamente das condições observadas no mercado imobiliário. Nos últimos anos, esse setor tem registrado crescimento moderado, o que tem favorecido a manutenção do volume de suas operações. Essa tendência, pode não se manter no futuro, o que representa um risco em relação à efetivação da Política de Investimento do Fundo. Eventual deterioração desse setor, com impactos no valor de mercado dos imóveis e das locações, poderá afetar a efetivação da Política de Investimento do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

## CAPÍTULO XXI - EXERCÍCIO SOCIAL

**21.1.** O exercício social do Fundo tem início em 01 de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

## CAPÍTULO XXII – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

**22.1.** Nos termos da legislação aplicável, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.

**22.2.** Caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido da Classe está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

**22.3.** Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe.

## CAPÍTULO XXIII – LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

**23.1.** Toda e qualquer disputa decorrente, ou em conexão com este Regulamento, incluindo com relação ao seu cumprimento, execução ou interpretação ("Disputa"), será resolvida por meio de arbitragem, em conformidade com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem CIESP/FIESP ("Câmara" e "Regulamento de Arbitragem") por um tribunal arbitral constituído por 3 (três) árbitros indicados de acordo com o Regulamento de Arbitragem. Cada árbitro deve ter ao menos 10 (dez) anos de experiência com assuntos jurídicos ou com relação ao tipo de disputa existente (como contabilidade ou engenharia, por exemplo) entre as partes. O requerente terá o direito de indicar 1 (um) dos árbitros e a requerida terá o direito de indicar um segundo árbitro, sendo o terceiro árbitro indicado de comum acordo pelos outros 2 (dois) árbitros em consulta às respectivas partes. O presidente do tribunal arbitral será indicado pelos dois coárbitros em até 15 (quinze) dias após a confirmação do último dos 2 (dois) coárbitros, ou, caso isto não seja possível por qualquer razão, pela Câmara, de acordo com o Regulamento de Arbitragem.

**23.1.1.** Se qualquer um dos 3 (três) árbitros não for nomeado dentro do prazo previsto no Regulamento de Arbitragem, a Câmara indicará o(s) árbitro(s) de acordo com o Regulamento de Arbitragem. No caso de uma arbitragem envolvendo múltiplas partes em que não seja possível dividi-las em um grupo de requerentes e um grupo de requeridos; e/ou (ii) exista discordância quanto à indicação do árbitro a ser indicado pelas partes em um dos lados da arbitragem, todas as

Docusign Envelope ID: FDBA5754-A6F6-834F-8243-46E1BD63D27D

partes da arbitragem devem indicar de comum acordo 2 (dois) coárbitros dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de recebimento da notificação da Câmara neste sentido. O presidente do tribunal arbitral deverá ser indicado pelos 2 (dois) coárbitros, em consulta às partes envolvidas na arbitragem, dentro do prazo de 15 (quinze) dias após a confirmação do último árbitro, ou, caso não seja possível definir o último árbitro, por qualquer razão, o mesmo será escolhido pela Câmara, em conformidade com o Regulamento de Arbitragem. Se as partes não entrarem em acordo quanto à indicação dos 2 (dois) coárbitros, todos os membros do tribunal arbitral deverão ser indicados pela Câmara, em conformidade com o Regulamento de Arbitragem, a qual deverá designar um deles para servir como presidente do tribunal arbitral. Caso a qualquer momento ocorra uma vacância no tribunal arbitral, esta deverá ser suprida da mesma forma e sujeita aos mesmos requisitos relativos à escolha da pessoa originalmente indicada para tal posição. Se, a qualquer momento, ocorrer uma vacância no tribunal arbitral, a vaga será preenchida da mesma forma e sujeita aos mesmos requisitos previstos na nomeação original para esse cargo.

**23.1.2.** O tribunal arbitral terá o poder de decidir e aplicar qualquer remédio disponível por lei ou por equidade, incluindo execução específica.

**23.1.3.** A arbitragem realizar-se-á na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Brasil. A lei brasileira deverá ser aplicada ao mérito da Disputa, ao procedimento arbitral e a essa cláusula compromissória, exceto a legislação referente a questões de conflito de leis. O procedimento será conduzido em língua portuguesa, podendo as provas serem produzidas em português ou inglês, sem a necessidade de tradução.

**23.1.4.** Cada parte conserva o direito de buscar, perante os tribunais da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, medidas urgentes ou cautelares, previamente à constituição do tribunal arbitral. Após constituição do tribunal arbitral, todas as medidas cautelares e/ou de urgência devem ser requeridas diretamente ao tribunal arbitral, o qual pode manter, modificar e/ou revogar qualquer medida anteriormente concedida pelo judiciário. O exercício de tal direito não configurará uma infração ou renúncia à arbitragem, e não deverá afetar os poderes reservados ao tribunal arbitral. A fim de obter tais medidas, as partes, neste ato, elegem o foro da comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado ou competente que seja.

**23.1.5.** A Câmara (anteriormente à assinatura do termo de arbitragem ou de sua aprovação pela Câmara) e o tribunal arbitral (se posteriormente à assinatura do termo de arbitragem ou de sua aprovação pela Câmara) podem, mediante solicitação de uma das partes aos árbitros da arbitragem, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo qualquer parte signatária a este Compromisso e/ou a instrumentos relacionados assinados pelas partes signatárias ou seus sucessores a qualquer tempo, se (a) as convenções de arbitragem forem compatíveis; (b) não ocasionar prejuízo injustificável a uma das partes das arbitragens unificadas; e (c) os procedimentos envolvam as mesmas partes e existam questões de fato e/ou de direito comuns entre eles. Neste caso, a competência para determinar a consolidação dos procedimentos e conduzir o procedimento consolidado será do primeiro tribunal arbitral constituído, cuja decisão será final e vinculante para todas as partes das arbitragens unificadas.

**23.1.6.** Cada parte deverá arcar com seus próprios custos legais, contábeis e taxas similares incorridas em decorrência da arbitragem. A parte perdedora deverá arcar com os honorários dos árbitros e os custos e taxas da Câmara, bem como os honorários advocatícios contratuais razoavelmente incorridos pela parte vencedora. Nenhum outro custo estará sujeito a reembolso e o tribunal arbitral não deverá condenar a parte perdedora a arcar com honorários advocatícios de sucumbência. A sentença arbitral e qualquer determinação sobre custos e despesas serão finais e vinculantes.

**23.1.7.** As partes concordam que o procedimento arbitral deverá ser mantido em confidencialidade (incluindo, sem limitação, a sua existência, as alegações das partes, as alegações de terceiros, as provas e documentos apresentados, bem como quaisquer decisões proferidas pelo tribunal arbitral), sendo permitida a sua divulgação somente ao tribunal arbitral, às partes na arbitragem e seus respectivos representantes, ou seja, os seus diretores, executivos, membros, funcionários, advogados, contadores, consultores, administradores, afiliados, conselheiros das partes e qualquer pessoa necessária à arbitragem ou conforme exigido pela legislação ou regulamentação aplicável.