Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64

**CIVITAS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**
**CNPJ/MF nº 34.895.711/0001-93**

**TERMO DE APURAÇÃO DA CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS FINALIZADA 04 DE NOVEMBRO DE 2026**

A **APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **CIVITAS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA,** fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 34.895.711/0001-93, por meio deste instrumento, apura os votos proferidos pelos Titulares de Cotas do Fundo ("Cotistas"), no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada por meio Consulta Formal, por meio de edital de convocação, enviado pelo Administrador em 19 de outubro de 2026, em conformidade com o disposto pelo 76, §5º da Resolução CVM nº 175.

**QUÓRUM:** Foram recepcionadas as respostas de Cotistas representando, aproximadamente, 53,51% das cotas emitidas do Fundo.

**OBJETO E RESULTADO DA CONSULTA FORMAL**: O Administrador do Fundo realizou o procedimento de Consulta Formal convocando os Cotistas a manifestarem-se a respeito das seguintes matérias da Ordem do Dia:

Em continuidade ao deliberado no Termo de Apuração da Ata da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, realizada em 27 de janeiro de 2025 ("AGE"), bem com sua prorrogação aprovada em 16 de abril de 2026 e, visando à conclusão do processo de liquidação antecipada e encerramento do Fundo.

i) APROVAR a prorrogação do prazo de liquidação antecipada e encerramento do Fundo, anteriormente prevista para 31 de dezembro de 2026 para 31 de dezembro de 2027; e

ii) AUTORIZAR que a Administradora pratique todos os atos necessários a cumprimento da ordem do dia.

Adicionalmente, informa-se aos Cotistas que o Regulamento do Fundo será atualizado para refletir a alteração da denominação social da Administradora, de BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. para APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., bem como a atualização de seu endereço, passando

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64

a constar Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501, Pavimento 1, Conjunto 1, Pinheiros, CEP 05425-070, São Paulo/SP. Em decorrência dessas atualizações cadastrais, será realizada a consolidação do Regulamento do Fundo (constante do Anexo I), sem alteração dos direitos e obrigações dos Cotistas, da política de investimento do Fundo ou de qualquer outro dispositivo que não se refira às informações da Administradora ora atualizadas.

Após análises das repostas dos Cotistas do Fundo à Consulta Formal, foram apurados os seguintes resultados:

| | APROVADO | REPROVADO | ABSTENCÃO | CONFLITADO |
|---|---|---|---|---|
| **Item i** | 53,51% | 0,00% | 0,03% | 0,00% |
| **Item ii** | 53,51% | 0,00% | 0,03% | 0,00% |

Diante o exposto, foram **APROVADOS**, sem qualquer ressalva ou restrição, os itens da ordem do dia, por cotistas desimpedidos e aptos a deliberar.

O Administrador observa que as manifestações de voto relativas à presente Consulta Formal estão arquivadas em sua sede.

**ENCERRAMENTO DA CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS**: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Consulta Formal, da qual foi lavrado o presente Termo de Apuração que, depois de lido, aprovado e achado conforme, foi assinado eletronicamente via plataforma *DocuSign*.

São Paulo, 04 de novembro de 2026.

Assinado por:
Felipe Pereira Lima
D6BF014C9E8440A...

Assinado por:
Rogerio Ferreira
4DCDF898B9EC4B6...

**APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Administrador

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64

# ANEXO I

# REGULAMENTO DO CIVITAS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64

**REGULAMENTO DO**
**CIVITAS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

São Paulo, 04 de novembro de 2026.

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64

**ÍNDICE**

**PARTE GERAL** ..... **1**
**A. O FUNDO** ..... **1**
**B. PRESTADORES DE SERVIÇOS** ..... **1**
**C. PRAZO DE DURAÇÃO** ..... **11**
**D. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS** ..... **11**
**ANEXO I - DESCRITIVO DA CLASSE DO CIVITAS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ..... **1**
**1. DA CLASSE** ..... **1**
**2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** ..... **2**
**3. DO PATRIMÔNIO DA CLASSE DO FUNDO** ..... **4**
**4. DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS** ..... **6**
**5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE** ..... **6**
**6. DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS** ..... **8**
**7. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS** ..... **14**
**8. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA** ..... **16**
**9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES** ..... **18**
**10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS** ..... **19**
**APÊNDICE I - SUBCLASSE SENIOR DO CIVITAS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ..... **20**
**1. DA SUBCLASSE SÊNIOR** ..... **20**
**2. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO** ..... **23**
**3. COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO COTAS DA SUBCLASSE SÊNIOR** ..... **24**
**APÊNDICE II - SUBCLASSE MEZANINO DO CIVITAS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ..... **33**
**1. DA SUBCLASSE MEZANINO** ..... **33**
**2. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO** ..... **36**
**3. COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO COTAS DA SUBCLASSE MEZANINO** ..... **37**
**APÊNDICE III - SUBCLASSE SUBORDINADA DO CIVITAS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ..... **455**
**1. DA SUBCLASSE SUBORDINADA** ..... **45**
**2. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO** ..... **48**
**3. COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA** ..... **49**
**SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO CIVITAS** ..... **57**
**ANEXO II – CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES E PAGAMENTO DE RENDIMENTOS** ..... **59**

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



**PARTE GERAL**

## A. O FUNDO

A.1. **Base Legal.** O **CIVITAS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), pela lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), e pela Parte Geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "Resolução CVM 175" e "CVM"), por este regulamento, incluindo a parte geral e seu anexo ("Regulamento"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A.2. **Classes e Subclasses.** O Fundo é composto por uma única classe de cotas ("Classe"), dividindo em três subclasses ("Subclasse Sênior"; "Subclasse Mezanino"; "Subclasse Subordinada"), e será regida pela parte geral deste Regulamento, pelo Anexo I abaixo descrito ("Anexo I") e pelos seus respectivos Apêndices abaixo descritos (Apêndice Sênior, Apêndice Mezanino e Apêndice Subordinada).

## B. PRESTADORES DE SERVIÇOS

B.1. **Administradora.** O Fundo é administrado pela **APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8501, Pavimento 1, Conjunto 1, Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05425-070, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 11.784, de 30 de junho de 2011, responsável pela administração do Fundo ("Administradora").

B.2. **Gestora.** A gestão da carteira de ativos do Fundo e, das Subclasses será realizada pela **JERA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Rua Olimpíadas, 200, 12º andar, Vila Olímpia São Paulo – SP, CEP 01.451-010, inscrita no CNPJ sob o nº 09.146.756/0001-18 RF ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, simplesmente "Prestadores de Serviços Essenciais").

B.3. **Consultor Imobiliário.** Nos termos do artigo 85, III, da Resolução CVM 175, a Gestora poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo e das classes, conforme aplicável, de acordo com o pertinente instrumento, empresa especializada para consultoria imobiliária para que este dê suporte e subsidie a Administradora e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvo.

B.4. **Responsabilidade dos Prestadores de Serviços.**

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



B.4.1. Perante a CVM. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

B.4.2. Perante os cotistas. Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

B.4.2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo e/ou a Classe Única venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

B.4.3. Entre os Prestadores de Serviços. Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo e/ou das Subclasses, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo, a Classe Única ou a CVM.

B.4.4. Responsabilidades dos Prestadores de Serviços Essenciais. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Administradora e a Gestora praticarem os atos necessários à administração e à gestão do Fundo, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou das Subclasses, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; (e) serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (f) distribuidor; (g) consultor especializado; (h) administradora de imóveis; (i) formador de mercado; e, eventualmente, (j) outros serviços em benefício do Fundo ou das Subclasses.

B.4.4.1. Para o exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, em nome do Fundo e/ou das Subclasses, os seguintes serviços facultativos:

I. distribuição primária de cotas;

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos do Fundo e/ou das Subclasses;

III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. formador de mercado para as cotas das Subclasses.

B.4.4.2. Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

A contratação da Administradora, da Gestora quando aplicável, ou partes a eles relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

B.4.5. Responsabilidades da Gestora. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Gestora praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo e/ou das Subclasses, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou das Subclasses, caso necessário, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou das Subclasses;

B.4.6. Responsabilidades dos demais Prestadores de Serviços. Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo ou à Classe não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço.

B.4.6.1. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo, a Classe e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço contratado. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo e/ou pela Classe nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo e/ou a Classe aos cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM.

B.4.7. Ausência de Garantia. Os investimentos no Fundo e/ou na Classe Única não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

B.5. **Poderes da Administradora.** A Administradora tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e das Subclasses, inclusive para

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo e da Classe, adquirir, alienar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Classe, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias; adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo e/ou a Classe; transigir, representar o Fundo e a Classe Única em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas das Subclasses ou a alteração do mercado organizado utilizado, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável.

B.5.1. A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo e/ou das Subclasses será efetivada conforme previsto na regulamentação aplicável, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os parágrafos 1º e 2º do artigo 7º da Lei nº 8.668.

B.5.2. A Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo, a Classe e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

B.5.3. A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

B.6. **Obrigações da Administradora.** Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, conforme proposta da Gestora e de acordo com os prazos e a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo da Administradora;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;

c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe Única.

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo ou das Subclasses;
b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe Única;

V. custear as despesas de propaganda das Subclasses, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe Única;

VI. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo das Subclasses;

VII. observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do Fundo e das Subclasses, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotista e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável;

VIII. controlar e supervisionaras atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo e das Subclasses, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

IX. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

X. administrar os recursos das Subclasses de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

XI. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, ou da Administradora, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista elas referenciados;
(ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e

XII. transferir para a Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de Administradora.

B.7. **Poderes da Gestora.** A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo e das Subclasses, todos os atos necessários à gestão da carteira de ativos, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

B.8. **Obrigações da Gestora.** Caberá à Gestora:

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme limites e regras previstos em contrato de gestão e na regulamentação aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, os Ativos-Alvo (exceto em relação aos Imóveis) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento das Subclasses;

II. propor a aquisição e alienação de Imóveis que comporão a carteira do Fundo, sempre com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis contratada às expensas do Fundo, ressalvada a discricionariedade da Administradora;

III. acompanhar as negociações relacionadas à exploração dos Imóveis tais como contratos de locação, arrendamento, compra e venda, constituição e alienação de direito real de superfície, constituição de garantias, dentre outros, observada a discricionariedade da Administradora;

IV. analisar os Ativos-Alvo existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo e da Classe, e proposição de alienação ou aquisição à Administradora dos Ativos-Alvo enquadrados na política de investimento e que a Gestora entenda atender os melhores interesses do Fundo, da Classe e dos cotistas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, de cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

V. recomendar, quando aplicável, à Administradora, a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento das Subclasses;

VI. monitorar o desempenho das Subclasses, na forma de valorização de suas cotas, a evolução do valor do patrimônio e da carteira de ativos da Classe, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



VII. acompanhar as assembleias dos Ativos em que o Fundo e/ou a Classe vierem a investir, podendo, a seu exclusivo critério e de acordo com a sua política de voto, comparecer às assembleias e exercer seu direito de voto;

VIII. orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo e da Classe, observado o disposto nesse Regulamento;

IX. elaborar relatórios de investimento realizados pela Classe Única em Ativos-Alvo e ativos financeiros;

X. recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos imóveis integrantes da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe com o objetivo de manter o valor dos imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;

XI. indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis integrantes da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe;

XII. exercer e diligenciar, em nome do Fundo e da Classe, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos ativos que vierem a compor a carteira de ativos do Fundo e da Classe;

XIII. elaborar relatórios periódicos das atividades das Subclasses, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;

XIV. transferir ao Fundo e/ou a Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestora e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de ativos do Fundo ou da Classe; e

XV. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

B.8.1. A Gestora ao negociar os Ativos da carteira de ativos das Subclasses e firmar contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, deverá encaminhar cópia dos documentos à Administradora em até 5 (cinco) dias úteis.

B.8.2. Além das obrigações acima elencadas, adicionalmente, a Gestora deverá: (i) informar a Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado; (ii) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas; (iii) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



Classe; (iv) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital; (v) observar as disposições constantes deste Regulamento; e (vi) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas.

B.8.2.1. A Gestora não está sujeita às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira de ativos e concentração de risco definidos neste Regulamento e na Resolução CVM 175 quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

B.8.2.2. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) dias úteis consecutivos, ao final desse prazo a Gestora deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento. A Gestora deve informar à CVM o reenquadramento da carteira de ativos, tão logo ocorrido.

B.9. **Vedações.** É vedado à Administradora, à Gestora conforme o caso, no exercício de suas respectivas funções em relação ao patrimônio do Fundo e/ou das Subclasses e utilizando os recursos do Fundo e/ou das Subclasses:

I. receber depósito em sua conta corrente;

II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos artigos 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea "a", item 3 da Parte Geral da Resolução CVM 175, no artigo 32, §2º do Anexo III da Resolução CVM 175 e no item B.9.2 abaixo;

III. vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

IV. garantir rendimento predeterminado aos cotistas;

V. utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;

VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o Fundo estiver autorizado a fazer nos termos deste Regulamento, conforme previsto no § 2º do artigo 118 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

VII. conceder crédito sob qualquer modalidade;

VIII. aplicar no exterior recursos captados no País;

IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações das Subclasses

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

a) a Classe Única e a Administradora, Gestora ou consultor especializado;
b) a Classe Única e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio das Subclasses;
c) a Classe Única e o representante de cotistas; e
d) a Classe Única e o empreendedor.

X. constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio das Subclasses, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe Única, nos termos da legislação vigente;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

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

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

B.9.1. A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Classe Única, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio das Subclasses.

B.9.2. A Classe Única poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

B.9.3. A Gestora pode utilizar Ativos da carteira na retenção de risco da classe em suas operações com derivativos.

B.10. **Da Renúncia, Destituição ou Substituição da Administradora ou da Gestora**

B.10.1. Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais. Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

B.10.1.1. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede o

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



administrador de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

B.10.1.2. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da Assembleia Geral de Cotistas a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do total do Fundo.

B.10.1.3. No caso de renúncia, a Gestora ou a Administradora devem 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.

B.10.1.4. Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo indicado, o Fundo e a Classe Única deverão ser liquidados, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

B.10.1.5. No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item acima. Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo e a Classe Única deverão ser liquidados, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

B.10.1.6. No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a Administradora ou Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da Parte Geral da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

B.10.1.7. Nas hipóteses de renúncia da Administradora, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia. Nos casos de substituição da Administradora, será observado o que dispõem os artigos 34 e 35 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

B.10.1.8. Nas hipóteses de renúncia da Administradora, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova Administradora constitui documento hábil para averbação, no

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio das Subclasses.

B.10.1.8.1. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

B.10.1.8.2. Aplica-se o disposto no item B.10.1.8, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou das Subclasses de cotas, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

B.10.1.8.3. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

B.10.1.8.4. Nas hipóteses referidas no item B.10.1.8, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

B.10.1.9. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

B.10.1.10. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos.

B.10.1.11. Na hipótese de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição da Administradora, a Administradora receberá a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

## C. PRAZO DE DURAÇÃO

C.1. **Prazo de Duração**. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

## D. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

D.1. **Exercício Social.** O exercício social do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, no dia 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



financeiras relativas ao período findo.

D.2. **Demonstrações Financeiras.** As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente.

D.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo, conforme regulamentação vigente.

D.3. **Escrituração Contábil.** O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



**ANEXO I**

**DESCRITIVO DA CLASSE DO CIVITAS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

## 1. DA CLASSE

**1.1. Público-Alvo.** A Classe do Fundo se destinará exclusivamente a investidores qualificados: pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor.

**1.2. Responsabilidade limitada.** A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

1.2.1. **Verificação de Patrimônio Negativo.** Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Classe do Fundo está negativo:

I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe do Fundo e/ou do Fundo;

II. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe do Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;

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

IV. condenação do Fundo e/ou da Classe 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.

1.2.2. Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe do Fundo ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

1.2.3. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe do Fundo.

**Regime da Classe**. A Classe do Fundo é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



**1.3.** **Prazo de Duração**. A Classe do Fundo terá o mesmo prazo de duração do Fundo.

**1.4.** **Categoria.** Nos termos do inciso artigo VIII do artigo 3º da Parte Geral da Resolução CVM 175 a Classe do Fundo é classificada como fundo de investimento imobiliário.

**1.5.** **Cotas.** São as cotas emitidas nas Subclasse Seniores, as Subclasse Mezanino e as Subclasses Subordinadas pelo Fundo, quando referidas em conjunto, e cujas respectivas características encontram-se descritas neste Regulamento;

**1.6.** **Forma.** As cotas da Classe do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

**1.7.** **Direito de Voto.** Cada cota da Classe do Fundo corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas.

**1.8.** **Direitos do Cotista.** O titular de cotas da Classe do Fundo:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe do Fundo; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da Classe do Fundo, do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

**1.9.** **Direitos Patrimoniais, Políticos e Econômicos.** Todas as cotas da Classe do Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

## 2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**2.1.** **Objetivo.** É objetivo da Classe do Fundo a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: **(i)** na aquisição dos Imóveis-Alvo; **(ii)** no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e **(iii)** no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante **(a)** o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; **(b)** pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou **(c)** da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

**2.2.** **Imóveis-Alvo**. Os bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, casas ou lotes, podendo ser objeto de loteamentos (nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), ou incorporação imobiliária (nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964) não concluídos, ou unidades autônomas prontas, e empreendimentos imobiliários residenciais em geral;

**2.3.** **Ativos Imobiliários**: Os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



poderão ser adquiridos pelo Fundo independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Os Imóveis – Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional;

**2.4. Outros Ativos:** Letras de Crédito Imobiliário – LCI; Letras Hipotecárias – LH; Letras Imobiliárias Garantidas - LIG; Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; certificados de potencial adicional de construção emitidos com base nas legislações aplicáveis; títulos.

**2.5.** A Classe de Cotas do Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando auferir receitas, bem como ganho de capital, mediante a realização dos objetivos do Fundo listados neste Regulamento.

I. O Administrador, mediante aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

II. A Classe do Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento. A Classe do Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais desde que informado e previamente aprovado pelos Cotistas. O Administrador poderá realizar a alienação, cessão, transferência, a aquisição, a qualquer título, dos Ativos Imobiliários e/ou de Outros Ativos, selecionando os investimentos do Fundo, conforme levando em consideração a recomendação do Gestor, respeitada a discricionariedade do Administrador para seguir tal recomendação, sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, observado o disposto na política de investimento do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou de qualquer comitê e/ou dos representantes de Cotistas.

III. A Classe do Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

IV. O objeto da Classe do Fundo e sua política de investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

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

VI. O desenquadramento da Classe do Fundo em relação aos parâmetros definidos no neste Anexo I e seus Apêndices, resultará na convocação de Assembleia Geral para definição das medidas a serem tomadas, inclusive nos casos de execução de garantias constituídas em favor do Fundo e/ou da Classe do Fundo.

**2.6.** Além das hipóteses de conflito de interesses previstas na Resolução ICVM 175 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos da Classe do Fundo em investimentos nos quais participem:

I. Os Prestadores de Serviços Essenciais e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;

II. Os Prestadores de Serviços Essenciais, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou

**2.7.** 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 do Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

## 3. DO PATRIMÔNIO DA CLASSE DO FUNDO

**3.1. Patrimônio da Classe do Fundo.** Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I. Ativos Imobiliários; e

II. Outros Ativos.

**3.2.** É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, nos termos deste Regulamento.

**3.3.** 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, a exclusivo critério do Gestor.

**3.4.** Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

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

**3.6.** Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I. não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

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

III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

**3.7.** Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes da Regulamentação vigente.

**3.8.** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em:

I. títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados na Resolução ICVM 175; e

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

**3.9.** O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez, incluindo fundos administrados ou geridos pelo Administrador.

## 4. DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

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

**4.2** Os Imóveis–Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional.

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

## 5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE

**5.1.** A Classe pagará a título de remuneração total o valor correspondente 2,00% (dois por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, e compreenderá (i) a Remuneração da Administradora, (ii) a Remuneração da Gestora (“Remuneração Total”), observado o valor mínimo mensal de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

**5.1.1.** Pela prestação dos serviços de administração, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, a ADMINISTRADORA fará jus a uma remuneração mensal de 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) (“Remuneração da Administradora”).

**5.1.2.** A Gestora fará jus a uma remuneração mensal correspondente o excedente da Taxa de Administração prevista no item 5.1, após deduzidos os valores previstos no item 5.1.1, observado o valor mínimo mensal de R$ 25.000,00 (vinte e cinto mil reais) (“Remuneração

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



da Gestora”).

**5.1.3.** As remunerações previstas nos artigos acima devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

**5.1. Taxa de Performance.** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item 5.2 acima, a Gestora fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será calculada da seguinte forma:

**5.2.** Após atingido o Limite de Amortizações Subclasse Mezanino será devida ao Gestor, adicionalmente, pela Classe do Fundo, uma remuneração correspondente a 20% (vinte por cento) de toda distribuição de rendimentos ou amortização devida aos titulares de Subclasse Mezanino, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, independentemente da Taxa de Administração e/ou Gestão. A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último Dia Útil de cada mês conforme fórmula abaixo:

□□□ = 20% × □□□

$TP_n$ = Taxa de Performance do mês **n** a apropriar.

$RD_n$ = Rendimentos distribuídos ou amortizações realizadas aos Cotistas Mezanino apurados no último Dia Útil do mês **n**.

5.4.2 Caso a Taxa de Performance apurada seja negativa, esta deverá ser apropriada de maneira a compensar taxas de performance positivas.

5.4.3. Nas hipóteses de destituição ou substituição do Gestor, ficará o Fundo obrigado a pagar a Taxa de Performance até então devida na data em que for deliberada a destituição ou substituição, a qual será calculada pelo Gestor e paga pelo Fundo conforme fórmula abaixo:

□□□ = 20% × □□□

$TP_n$ = Taxa de Performance do mês **n** a apropriar.

**RD** □ = Rendimentos que seriam devidos aos Cotistas das Subclasse Mezanino se o Fundo estivesse sendo liquidado e o patrimônio do Fundo repartido entre os Cotistas de acordo com os critérios estabelecidos nos itens 3.2 e seguintes dos Apêndices I, II e III deste Regulamento, apurados no último Dia Útil do mês **n**.

5.4.4. Sendo que para fins do cálculo do valor devido acima, deverá ser elaborado laudo de avaliação especificamente para esse fim por uma das Empresas de Avaliação, o qual deverá

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



determinar o valor de mercado dos Ativos Imobiliários que, somado ao valor de mercado dos Outros Ativos do Fundo, subtraído de todos os passivos do Fundo na mesma data, será considerado como o PLn' do Fundo. Ou seja, será realizado uma avaliação do valor dos ativos que integram o patrimônio do Fundo e simulada a sua divisão entre os Cotistas, observada a seguinte ordem:

(I) Rendimentos Subclasse Seniores (se na data da apuração ainda não houver sido devolvido);
(II) Amortização Subclasse Seniores (se na data da apuração ainda não houver sido devolvido);
(III) Rendimentos Subclasse Mezanino (se na data da apuração ainda não houver sido devolvido);
(IV) Amortização Subclasse Mezanino (se na data da apuração ainda não houver sido devolvido);
(V) Taxa de Performance.

5.4.5. Referidos valores deverão ser apurados e pagos no prazo de 30 (trinta) dias contados da destituição, sendo que, caso o Fundo não possua liquidez para tanto, os pagamentos poderão ser realizados de acordo com o fluxo de caixa do Fundo, acrescidos de correção monetária de acordo com a variação positiva do IGP-M.

**5.3. Outras Taxas.** A Classe não possui taxa de ingresso e/ou de saída na sua primeira emissão de cotas, contudo, o ato que aprovar uma nova emissão poderá aprovar a cobrança de uma taxa de ingresso.

**5.4. Encargos**. São considerados encargos do Fundo e da Classe do Fundo as despesas previstas no artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e no artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Considerando que o Fundo possui uma única classe, a referida Classe do Fundo será a responsável por arcar com todos os encargos do Fundo. Caso venham a ser criadas novas classes de cotas, deverão ser indicadas as despesas comuns às classes e sua forma de rateio, bem como o rateio de eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo.

## 6. DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

**6.1. Competência.** A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas"), conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas da Classe do Fundo serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas" e em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, simplesmente "Assembleia de Cotistas"), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

6.1.1. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



I. as demonstrações contábeis;

II. a substituição de prestador de serviço essencial;

III. emissão de novas cotas, sem prejuízo da possibilidade de emissão pela Administradora e a Gestora até o limite do Capital Autorizado;

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

V. a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;

VI. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;

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

VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

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

X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;

XI. aprovar ou alterar as condições nas quais o Fundo poderá prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo ou pela Classe do Fundo;

XII. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão; e

XIII. salvo quando diversamente previsto no Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas da Classe do Fundo são admitidas à negociação.

**6.2. Assembleia Ordinária**. Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe do Fundo, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo e/ou da Classe do Fundo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente ou se, estando presentes todos os Cotistas, dispensarem referido prazo.

6.2.1. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

**6.3. Convocação.** A convocação da Assembleia de Cotistas, bem como todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias, devem ser disponibilizados, na mesma data, nas páginas da Administradora, da Gestora e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim.

6.3.1. A convocação da Assembleia de Cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia de Cotistas.

6.3.2. Compete a Administradora convocar a Assembleia de Cotistas.

6.3.3. A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe do Fundo ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

6.3.4. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas devem ocorrer:

I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

6.3.5. Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado para a Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

6.3.5.1. O pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

6.3.5.2. O percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

6.3.6. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham solicitado a inclusão de matérias na ordem do dia, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no item

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



6.3, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 6.3.5, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

6.3.7. A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

I. em sua página na rede mundial de computadores;

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

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

6.3.8. Nas assembleias ordinárias, as informações incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

6.3.9. O Regulamento e o presente Anexo I poderão ser alterados, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo e da Classe 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 da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da taxa devida a prestador de serviços.

6.3.10. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

6.3.11. Para as hipóteses em que seja necessário o "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos Cotistas, poderão ser utilizados quaisquer meios ou canais, sejam físicos ou eletrônicos, conforme especificados no respectivo aviso, comunicado ou convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas, a qual será armazenada pela Administradora.

**6.4. Consulta Formal.** As deliberações de Assembleia de Cotistas poderão ser adotadas

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas.

6.4.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

6.4.2. Para fins do disposto neste artigo e nas demais disposições do Regulamento e deste Anexo I, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

**6.5. Instalação**. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas.

**6.6. Deliberação.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

6.6.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, IV, V, VIII, X e XII do item 6.1.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe do Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

6.6.2. Nos termos do artigo 11, §2º, inciso I do Anexo III da Resolução CVM 175, os Cotistas que detenham mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pela Classe do Fundo, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre às matérias previstas nos incisos II (aplicável somente à destituição da Gestora), IV e XII do item 6.1.1 acima, para a destituição do Consultor Imobiliário e a aprovação das referidas matérias será sempre aplicado o maior quórum permitido pela legislação vigente.

6.6.3. Os percentuais acima indicados deverão ser determinados com base no número de cotistas da Classe do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

6.6.4. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, de cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de assembleias ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de assembleias extraordinárias, observadas as

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



formalidades previstas na regulamentação em vigor.

6.6.5. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

6.6.6. Para fins do disposto acima e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias e procedimentos de consulta formal.

6.6.7. Os cotistas também poderão votar nas assembleias por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela Administradora por ocasião da convocação da respectiva assembleia, respeitada a regulamentação vigente.

6.6.8. Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas ou na Assembleia Especial de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

6.6.9. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe do Fundo.

6.6.10. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

I. o prestador de serviço, essencial ou não;

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

III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;

IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe do Fundo ou subclasse(s) no que se refere à matéria em votação; e

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

6.6.11. Não se aplica a vedação de que trata o item acima quando: (i) os únicos cotistas da Classe do Fundo forem as pessoas mencionadas acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o artigo 19 da Resolução CVM 175.

**6.7. Conflito de Interesses.** Os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



ou a Classe do Fundo e a Administradora ou a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

6.7.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou de pessoas a eles ligadas;

II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

III. a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe; e

V. a aquisição pela Classe de valores mobiliários de emissão da Administradora e/ou Gestora ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

6.7.2. Consideram-se pessoas ligadas, para fins de definição de hipóteses de conflito de interesses:

I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora ou da Gestora ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou da Gestora ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou da Gestora ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

6.7.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a Administradora ou à Gestora ou ao Consultor Imobiliário.

## 7. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



**7.1. Representante de cotistas.** A Assembleia de Cotistas da Classe do Fundo poderá eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

7.1.1. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

7.1.2. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo e da Classe do Fundo, permitida a reeleição.

7.1.3. A função de representante dos cotistas é indelegável.

7.1.4. Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. ser cotista da Classe do Fundo;

II. não exercer cargo ou função na Administradora ou Gestora, controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

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

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com a Classe do Fundo; e

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

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



7.1.5. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora, à Gestora e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

7.1.6. As competências e deveres dos representantes dos Cotistas estão descritos no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

## 8. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA

**8.1. Liquidação.** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de uma mesma classe Cotas.

8.1.1. Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a 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.

**8.2.** São Cotas as Subclasse Seniores, as Subclasse Mezanino e as Subclasses Subordinadas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto, e cujas respectivas características encontram-se descritas neste Regulamento;

**8.3.** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**8.4.** O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I. caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e

II. desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

**8.5.** Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

8.5.1. O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas e somente após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo.

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



8.5.2. Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

I. no prazo de 15 (quinze) dias a) O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e

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

**8.6.** Encerrados os procedimentos referidos neste Regulamento, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

8.6.1. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos da Classe do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.Nos termos do caput deste Artigo, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

8.6.2. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



8.6.3. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos dispositivos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

8.6.4. A regra de constituição de condomínio prevista no dispositivo acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

8.6.5. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no neste Regulamento.

8.6.6. O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida neste Regulamento, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

**8.7. Encerramento**. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo e da Classe do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de cotas. É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo e/ou a Classe do Fundo figure(m) como acusado(s) em processo administrativo sancionador perante à CVM pendente de encerramento.

## 9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**9.1. Informações Periódicas e Eventuais.** As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo e a Classe do Fundo devem ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

9.1.1. A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

9.1.2. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

9.1.3. Para fins do disposto neste Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



eletrônicos, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas.

## 10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**10.1. Dias Úteis.** Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**10.2. Política de Voto.** O direito de voto do Fundo e/ou da Classe do Fundo em assembleias dos ativos investidos pelo Fundo e/ou pela da Classe do Fundo será exercido pela Gestora, ou por representante legalmente constituído, conforme política disponível para consulta nos respectivos *websites* da Gestora (https://jeracapital.com.br/wp-content/uploads/2023/02/poitica-de-voto-em-assembleia.pdf?x13089).

**10.3. Foro.** Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do Regulamento.

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



**APÊNDICE I**

**SUBCLASSE SENIOR DO CIVITAS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**1. DA SUBCLASSE SÊNIOR**

**1.1.** "Público-Alvo": A Subclasse Sênior se destinará exclusivamente a investidores qualificados: pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor.

**1.2.** "Responsabilidade limitada": A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

1.2.1. Verificação de Patrimônio Negativo. Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Subclasse Sênior está negativo:

I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Subclasse Sênior e/ou do Fundo;

II. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Subclasse Sênior que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;

III. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Subclasse Sênior; e

IV. condenação do Fundo e/ou da Subclasse Sênior 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.

1.2.2. Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Subclasse Sênior ou da declaração judicial de insolvência da Subclasse, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

1.2.3. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de patrimônio líquido negativo da Subclasse Sênior.

**1.3.** "Regime da Classe": A Subclasse Sênior é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

**1.4.** "Prazo de Duração": A Subclasse Sênior terá o mesmo prazo de duração do Fundo.

**1.5.** "Categoria": Nos termos do inciso artigo VIII do artigo 3º da Parte Geral da Resolução CVM 175 a Subclasse Sênior é classificada como fundo de investimento imobiliário.

**1.6.** "Forma": As cotas da Subclasse Sênior correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

**1.7.** "Data de Pagamento": Em conjunto as Datas de Pagamento de Rendimentos Subclasse Sênior, as Datas de Pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino, as Datas de Pagamento de Amortização Subclasse Sênior e as Datas de Pagamento de Amortização Subclasse Mezanino.

**1.8.** "Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino": Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Rendimentos Subclasse Mezanino, conforme previstos no Regulamento.

**1.9.** "Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Sênior": Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Rendimentos Subclasse Sênior, conforme previstos no Regulamento.

**1.10.** "Data de Pagamento de Amortização Subclasse Mezanino": Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Amortização Subclasse Mezanino, conforme previstos no Regulamento.

**1.11.** "Data de Pagamento de Amortização Subclasse Sênior": Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Amortização Subclasse Sênior, conforme previstos no Regulamento.

**1.12.** "Direitos do Cotista". O titular de cotas da Subclasse Sênior:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Subclasse Sênior; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da Classe do Fundo, do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

**1.13.** "Direitos Patrimoniais, Políticos e Econômicos". Todas as cotas da Subclasse Sênior garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**1.14.** "Negociação das Cotas Subclasse Sênior". As Cotas da Classe emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado de balcão organizado.

**1.15.** "Amortização Subclasse Seniores": Amortização de parcela do valor do principal das Subclasse Seniores, sem redução do seu número, conforme efetivamente realizada em determinada Data de Pagamento de Amortização Subclasse Seniores, calculada nos termos previstos no Regulamento.

**1.16.** "Amortização Extraordinária": Amortização extraordinária de parcela do valor do principal das

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



Subclasse Seniores e/ou Subclasse Mezanino, sem redução do seu número, que poderá ser realizada exclusivamente nos termos previstos no Regulamento.

**1.17.** "Amortização Extraordinária Seniores": Amortização extraordinária de parcela do valor do principal das Subclasse Seniores, sem redução do seu número, que poderá ser realizada exclusivamente nos termos previstos no Regulamento.

**1.18.** "Subclasses": São as Subclasse Seniores, as Subclasse Mezanino e as Subclasses Subordinadas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto, e cujas respectivas características encontram-se descritas neste Regulamento;

**1.19.** "Subclasse Seniores": Cotas emitidas pelo Fundo, de acordo com os termos e condições constantes deste Regulamento, que não se subordinam às demais para efeito de distribuição dos resultados da carteira do Fundo;

**1.20.** "Subclasse Mezanino": Cotas emitidas pelo Fundo, de acordo com os termos e condições constantes deste Regulamento, que se subordinam às Subclasse Seniores e possuem prioridade no recebimento quanto à Subclasse Subordinada para efeito de distribuição dos resultados da carteira do Fundo;

**1.21.** "Subclasse Subordinadas": Cotas emitidas pelo Fundo, de acordo com os termos e condições constantes deste Regulamento, subordinadas às Subclasse Seniores e às Subclasse Mezanino exclusivamente para efeito de distribuição dos resultados da carteira do Fundo;

**1.22.** "Data de Pagamento": Em conjunto as Datas de Pagamento de Rendimentos Subclasse Seniores, as Datas de Pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino, as Datas de Pagamento de Amortização Subclasse Seniores e as Datas de Pagamento de Amortização Subclasse Mezanino.

**1.23.** "Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino": Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Rendimentos Subclasse Mezanino, conforme previstos no Regulamento.

**1.24.** "Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Seniores": Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio da Classe o permitir, serão realizados os pagamentos de Rendimentos Subclasse Seniores, conforme previstos no Regulamento.

**1.25.** "Data de Pagamento de Amortização Subclasse Mezanino": Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Amortização Subclasse Mezanino, conforme previstos no Regulamento.

**1.26.** "Limite de Amortizações Subclasse Mezanino": as Subclasse Mezanino serão amortizadas até que as Subclasse Mezanino atinjam 1% (um por cento) do valor nominal das Subclasse Mezanino desde a data da primeira integralização;

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



**1.27.** "Novo Parâmetro de Cálculo Subclasse Mezanino": Na data em que o Limite de Amortizações Subclasse Mezanino for atingido, o novo valor nominal das Subclasse Mezanino será calculado multiplicando-se o patrimônio líquido do Fundo, descontado eventual saldo patrimonial de Subclasse Seniores, pelo fator de 51% (cinquenta e um por cento), sendo que todos os rendimentos e amortizações serão efetuados na proporção de 51% (cinquenta e um por cento) aos Cotistas titulares de Subclasse Mezanino e para os Cotistas titulares de Subclasse Subordinada na proporção de 49% (quarenta e nove por cento);

**1.28.** "Parâmetro de Cálculo Subclasse Seniores": o valor das Subclasse Seniores deverá ser atualizado pela variação do IGP-M/FGV, acrescido de percentual de 10% (dez por cento) a.a. sobre os valores investidos, descontados os rendimentos distribuídos;

**1.29.** "Parâmetro de Cálculo Subclasse Mezanino": o valor das Subclasse Mezanino deverá ser atualizado pela variação do IPCA, acrescido de percentual de 13% (treze por cento) a.a. sobre os valores investidos, descontados os rendimentos distribuídos;

**1.30.** "Rendimentos Subclasse Seniores": Os rendimentos ou a antecipação dos rendimentos do semestre, efetivamente pagos pelo Fundo aos Cotistas titulares de Subclasse Seniores em cada Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Seniores, conforme o Parâmetro de Cálculo Subclasse Seniores, bem como o Anexo II deste Regulamento e a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 previsto neste Apêndice.

**1.31.** "Rendimentos Subclasse Mezanino": Os rendimentos ou a antecipação dos rendimentos do semestre, efetivamente pagos pelo Fundo aos Cotistas titulares de Subclasse Mezanino em cada Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino, conforme o Parâmetro de Cálculo Subclasse Mezanino, bem como o Anexo II deste Regulamento e a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 previsto neste Apêndice.

**1.32.** "Valor Disponível para Distribuição": o montante de caixa apurado pelo Fundo, nos termos das regras aplicáveis à Fundos de Investimentos Imobiliários, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.

## 2. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO

**2.1.** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

2.1.1. O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

2.1.2. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, 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 balanços semestrais,

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

2.1.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o dispositivo acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

**2.2.** O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

2.2.1. Para fins do caput, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

I. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;
II. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
III. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo; e
IV. realização de obras visando a alienação.

## 3. COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO COTAS DA SUBCLASSE SÊNIOR

**3.1.** As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares.

**3.2.** Os pagamentos de amortização da Subclasse Sênior serão realizados de acordo com o descrito abaixo:

I_ Pagamento de amortização das Cotas

Em cada Data de Pagamento de Amortização, conforme Anexo II e sujeito à disponibilidade de caixa do Fundo, será realizado pagamento de amortização aos detentores das Cotas (AM), de acordo com a fórmula abaixo.

AM = TA x PLn

Data de Cálculo = conforme definido acima

Data de Pagamento de Amortização = data de pagamento de amortização de titulares das cotas da classe de Cotas, a ocorrer no 10º (décimo) dia corrido de cada mês, conforme Anexo II, ou data útil imediatamente subsequente, caso aquele não seja dia útil. Caso não haja pagamento na Data de

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



Pagamento de Amortização em questão, este fica automaticamente prorrogado para a próxima Data de Pagamento de Amortização.

TA = Taxa de amortização de cotas da classe de Cotas, conforme Anexo II PLn =

conforme definido acima

O valor do número-índice do IPCA utilizado deverá ser sempre o do segundo mês

imediatamente anterior ao mês da data de referência. Na hipótese de extinção ou

substituição do IPCA, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição

legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

Se em qualquer data de cálculo não houver divulgação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo nos termos do dispositivo anterior, será replicado o último número índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

**3.3.** O cálculo, pelo Fundo, dos rendimentos das Subclasse Sênior e Subclasse Mezanino, depende da performance dos Ativos-Imobiliários e/ou Outros Ativos que integrarão a carteira da Classe do Fundo, bem como do percentual de adimplência dos futuros locatários e compradores, do desempenho dos Ativos Imobiliários e/ou da possibilidade de alienação dos Ativos-Imobiliários, conforme aplicável, entre outros fatores de risco relacionados, razão pela qual não há qualquer garantia de que tal Parâmetro de Cálculo será atingido, nada podendo os Cotistas reclamar a esse título.

**3.4.** A Classe do Fundo, sujeito à disponibilidade de caixa, deverá realizar a distribuição de todos e quaisquer recursos que não estejam aplicados em Ativos-Imobiliários e/ou Outros Ativos e que não sejam destinados à amortização de Cotas, nos termos deste Regulamento, observada a seguinte ordem de prioridades:

I. pagamento dos encargos do Fundo;
II. constituição da Reserva de Contingências;
III. caso seja uma Data de Pagamento de Rendimentos da Subclasse Seniores, pagamento da Rendimentos Subclasse Seniores com referência às Subclasse Seniores em circulação;
IV. caso seja uma Data de Pagamento de Amortização Subclasse Seniores, pagamento da Amortização Subclasse Seniores;
V. caso seja uma Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino, pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino com referência às Subclasse Mezanino em circulação;
VI. Amortização Extraordinária Seniores;

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



VII. caso seja uma Data de Pagamento de Amortização Subclasse Mezanino, pagamento da Amortização Subclasse Mezanino; e

VIII. Amortização Extraordinária Mezanino.

3.4.1. Uma vez atingido o Limite de Amortizações Subclasse Mezanino, o Fundo deverá observar a seguinte ordem de prioridades:

I. pagamento dos encargos do Fundo, conforme descritos no item 5.6 do Anexo I deste Regulamento;

II. constituição da Reserva de Contingências;

III. mensalmente pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino com referência às Subclasse Mezanino em circulação, respeitado o Novo Parâmetro de Cálculo Subclasse Mezanino;

IV. mensalmente pagamento de Rendimentos Subclasse Subordinadas com referência às Subclasse Subordinadas em circulação, respeitado o Novo Parâmetro de Cálculo Subclasse Mezanino; e

V. Amortização Extraordinária Mezanino, respeitado o Novo Parâmetro de Cálculo Subclasse Mezanino;

VI. Amortização Extraordinária Subordinada, respeitado o Novo Parâmetro de Cálculo Subclasse Mezanino.

3.4.2. Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, será constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

**3.5.** Os pagamentos de Rendimentos Subclasse Seniores, da Amortização Subclasse Seniores, de Rendimentos Subclasse Mezanino, da Amortização Subclasse Mezanino e da Amortização Extraordinária serão realizados na forma pro rata entre os titulares de uma mesma classe de Subclasse, de acordo com o disposto neste Regulamento.

3.5.1. Se o patrimônio do Fundo permitir, em cada Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Seniores, serão pagos os Rendimentos Subclasse Seniores, em moeda corrente nacional, e de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 deste Apêndice do presente Regulamento.

3.5.2. Se o patrimônio do Fundo permitir e observada a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 deste Apêndice do presente Regulamento, em cada Data de Pagamento de Amortização Subclasse Seniores, será realizada a Amortização Subclasse Seniores, em moeda corrente nacional, observado o disposto nos itens abaixo em relação a cada Subclasse.

I. A Amortização Subclasse Seniores de cada uma das Subclasse Seniores, em cada Data de Pagamento de Amortização Subclasse Sênior, será limitada ao valor dos recursos disponíveis do Fundo, em moeda corrente nacional, na referida Data de Pagamento, observada as regras definidas no Anexo II e a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 deste Apêndice deste Regulamento.

II. As Subclasse Mezanino somente poderão ser amortizadas após a amortização integral das Subclasse

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



Sênior, ressalvada a hipótese de Amortização Extraordinária prevista a seguir.

III. Exclusivamente enquanto houver Subclasse Sênior em circulação, se o patrimônio do Fundo assim permitir, em cada Data de Pagamento, mediante orientação do Gestor, poderá ser realizada a Amortização Extraordinária, mas não será obrigatória, observada a prioridade de pagamentos prevista no Item 3.4 deste Apêndice, acima.

3.5.3. Se o patrimônio do Fundo permitir, em cada Data de Pagamento de Rendimentos Mezanino, serão pagos os Rendimentos Subclasse Mezanino, em moeda corrente nacional, e de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 deste Apêndice do presente Regulamento.

3.5.4. Se o patrimônio do Fundo permitir e observada a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 deste Apêndice do presente Regulamento, em cada Data de Pagamento de Amortização Mezanino, será realizada a Amortização Mezanino, em moeda corrente nacional, sendo que esta amortização ocorrerá, no máximo, até que as Subclasse Mezanino atinjam 1% (um por cento) do valor nominal das Subclasse Mezanino na data de emissão, observado o disposto nos itens abaixo em relação a cada classe de Cotas.

I. A Amortização Mezanino de cada Cota Mezanino, em cada Data de Pagamento de Amortização Mezanino, será limitada ao valor dos recursos disponíveis do Fundo, em moeda corrente nacional, na referida Data de Pagamento, observada as regras definidas no Anexo II deste Regulamento e a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 deste Apêndice deste Regulamento.

II. Uma vez atingido o Limite de Amortização Subclasse Mezanino serão realizadas Amortizações Subclasse Mezanino ou pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino observado o Novo Parâmetro de Cálculo Cota Mezanino. A partir deste momento, se o patrimônio do Fundo permitir e observada a ordem de alocação de recursos será realizado o pagamento de rendimentos e amortizações às Subclasse Subordinadas.

III. Uma vez amortizadas a totalidade das Subclasse Sênior e atingido o Limite de Amortização Subclasse Mezanino, a amortização das Subclasse Mezanino e das Subclasse Subordinadas será realizada conforme solicitação do Gestor.

3.5.5. As Subclasse Subordinada somente poderão ser integralmente amortizadas após a amortização integral das Subclasse Sênior e das Subclasse Mezanino.

3.5.6. Uma vez integralmente amortizadas as Subclasse Sênior, Subclasse Mezanino ou Subclasse Subordinada, as respectivas cotas serão canceladas.

**3.6.** O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), divididos em **(i)** até 25.000 (vinte e cinco mil) Subclasse Sênior, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, perfazendo o montante total de até R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); **(ii)** até 40.000 (quarenta mil) Subclasse Mezanino, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, perfazendo o montante total de até R$

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);e **(iii)** até 20.000 (vinte mil) Subclasse Subordinada, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, perfazendo o montante total de até R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), em série única, sem prejuízo de eventual emissão de maior número de Cotas. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos descritos neste Regulamento.

3.6.1. Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita no caput do presente artigo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos da Resolução ICVM 175, observada a quantidade mínima de 8.500 (oito mil e quinhentas) Cotas, ou seja, de R$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) e desde que respeitada a proporção de subordinação mínima prevista no Item acima, que resultará na quantidade mínima de (i) 2.500 Subclasse Sênior, totalizando o montante mínimo de R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) em Subclasse Sênior; (ii) 4.000 Subclasse Mezanino, totalizando o montante mínimo de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) em Subclasse Mezanino; e (iii) (i) 2.000 (duas mil) Subclasse Subordinada, totalizando o montante mínimo de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) em Subclasse Subordinada.

3.6.2. Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

3.6.3. Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo.

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

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

**3.9.** Na integralização de Cotas do Fundo devem ser utilizados os seguintes critérios: (i) para as Subclasse Subordinada júnior, o valor da cota será calculado utilizando por base o valor da primeira Subclasse Subordinada júnior integralizada no Fundo, ou seja, R$1.000,00 (mil reais), devidamente corrigido até a data da integralização, por IGP-M + 13% (treze por cento) ao ano. (ii) para as Subclasse Subordinada mezanino e para as cotas sêniores, a integralização deverá observar o valor da Cota em vigor no dia útil anterior ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo, caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos

**3.10.** Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Capital Autorizado"), não considerando o valor da primeira distribuição, observado os

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



termos neste Regulamento, inclusive em situações que possam requerer **(i)** a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, de forma a manter seu valor econômico; **(ii)** a cobertura de eventuais contingências do Fundo; **(iii)** a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou **(iv)** para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificados pelo Gestor.

3.10.1. Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá emitir novas Cotas, em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas nos termos neste Regulamento, incluindo, sem limitação, a não incidência do direito de preferência dos Cotistas para subscrever as novas Cotas, nos termos do item abaixo, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução ICVM 160, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do deste Regulamento.

3.10.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do caput do item acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado incluindo a taxa de distribuição, se houver, e terá como base (i) o valor de mercado, ou uma média do valor de mercado em relação a um determinado período, das Cotas negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor; ou (ii) o valor patrimonial, ou uma média do valor patrimonial em relação a um determinado período, das Cotas, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor. Já na hipótese dispositivo acima, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Ativos Imobiliários e dos Outros integrantes da carteira do Fundo, o valor de mercado das Cotas, ou outro valor deliberado na Assembleia Geral de Cotistas.

3.10.3. Observado o disposto no Regulamento, os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas (com base na relação de Cotistas na data que for definida em Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do caput deste item 3.10), na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, podendo ser previsto procedimento de subscrição de sobras e montante adicional, se assim deliberado no ato que aprovar a oferta, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

3.10.4. O ato que aprovar a nova emissão definirá se os Cotistas poderão ceder total ou parcialmente seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

**3.11.** A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, sendo que a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar que não haverá direito de preferência para a subscrição de Cotas da respectiva nova emissão.

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

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



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

I. nome e qualificação do subscritor;
II. número de Cotas subscritas;
III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
IV. condições para integralização de Cotas.

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

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

**3.15.** A integralização das Subclasse Sênior e das Subclasse Mezanino deverão ser feitas à vista em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. As Subclasse Subordinada poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, nos termos da Resolução ICVM 175, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

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

3.15.2. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

3.15.3. A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação, no mesmo prazo estabelecido para a integralização em moeda corrente nacional, a ser elaborado por uma das Empresas de Avaliação aprovada pelos Cotistas do Fundo.

3.15.4. Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos Resolução ICVM 175.

3.15.5. A integralização em bens e direitos prevista no “caput”, deverá ocorrer no prazo máximo de 90

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



(noventa) dias, contados da assinatura do Boletim de Subscrição.

3.15.6. O laudo de avaliação de que trata o dispositivo anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

**3.17.** Não haverá resgate de Cotas, salvo em caso de liquidação do Fundo.

**3.18.** As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado pela B3.

**3.19.** Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado, caso o Fundo não esteja listado na B3.

**3.20.** O titular de cotas do Fundo:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

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

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

**3.23.** O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



**APÊNDICE II**

**SUBCLASSE MEZANINO DO CIVITAS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

## 1. DA SUBCLASSE MEZANINO

**1.1.** "Público-Alvo": A Subclasse Mezanino se destinará exclusivamente a investidores qualificados: pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor.

**1.2.** "Responsabilidade limitada": A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

1.2.1. "Verificação de Patrimônio Negativo". Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Subclasse Sênior está negativo:

I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Subclasse Sênior e/ou do Fundo;

II. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Subclasse Sênior que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;

III. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Subclasse Sênior; e

IV. condenação do Fundo e/ou da Subclasse Sênior 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.

1.2.2. Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Subclasse Sênior ou da declaração judicial de insolvência da Subclasse, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

1.2.3. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de patrimônio líquido negativo da Subclasse Sênior.

**1.3.** "Regime da Classe": A Subclasse Mezanino é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

**1.4.** "Prazo de Duração": A Subclasse Mezanino terá o mesmo prazo de duração do Fundo.

**1.5.** "Categoria": Nos termos do inciso artigo VIII do artigo 3º da Parte Geral da Resolução CVM 175 a Subclasse Mezanino é classificada como fundo de investimento imobiliário.

**1.6.** "Forma": As cotas da Subclasse Mezanino correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



**1.7.** "Data de Pagamento": Em conjunto as Datas de Pagamento de Rendimentos Subclasse Sênior, as Datas de Pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino, as Datas de Pagamento de Amortização Subclasse Sênior e as Datas de Pagamento de Amortização Subclasse Mezanino.

**1.8.** "Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino": Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Rendimentos Subclasse Mezanino, conforme previstos no Regulamento.

**1.9.** "Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Sênior": Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Rendimentos Subclasse Sênior, conforme previstos no Regulamento.

**1.10.** "Data de Pagamento de Amortização Subclasse Mezanino": Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Amortização Subclasse Mezanino, conforme previstos no Regulamento.

**1.11.** "Data de Pagamento de Amortização Subclasse Sênior": Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Amortização Subclasse Sênior, conforme previstos no Regulamento.

**1.12.** "Direitos do Cotista": O titular de cotas da Subclasse Mezanino:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Subclasse Mezanino; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da Classe do Fundo, do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

**1.13.** "Direitos Patrimoniais, Políticos e Econômicos": Todas as cotas da Subclasse Mezanino garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**1.14.** "Negociação das Cotas Subclasse Mezanino": As Cotas da Classe emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado de balcão organizado.

**1.15.** "Amortização Subclasse Seniores": Amortização de parcela do valor do principal das Subclasse Seniores, sem redução do seu número, conforme efetivamente realizada em determinada Data de Pagamento de Amortização Subclasse Seniores, calculada nos termos previstos no Regulamento.

**1.16.** "Amortização Extraordinária": Amortização extraordinária de parcela do valor do principal das Subclasse Seniores e/ou Subclasse Mezanino, sem redução do seu número, que poderá ser realizada

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



exclusivamente nos termos previstos no Regulamento.

**1.17.** "Amortização Extraordinária Seniores": Amortização extraordinária de parcela do valor do principal das Subclasse Seniores, sem redução do seu número, que poderá ser realizada exclusivamente nos termos previstos no Regulamento.

**1.18.** "Subclasses": São as Subclasse Seniores, as Subclasse Mezanino e as Subclasses Subordinadas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto, e cujas respectivas características encontram-se descritas neste Regulamento;

**1.19.** "Subclasse Seniores": Cotas emitidas pelo Fundo, de acordo com os termos e condições constantes deste Regulamento, que não se subordinam às demais para efeito de distribuição dos resultados da carteira do Fundo;

**1.20.** "Subclasse Mezanino": Cotas emitidas pelo Fundo, de acordo com os termos e condições constantes deste Regulamento, que se subordinam às Subclasse Seniores e possuem prioridade no recebimento quanto à Subclasse Subordinada para efeito de distribuição dos resultados da carteira do Fundo;

**1.21.** "Subclasse Subordinadas": Cotas emitidas pelo Fundo, de acordo com os termos e condições constantes deste Regulamento, subordinadas às Subclasse Seniores e às Subclasse Mezanino exclusivamente para efeito de distribuição dos resultados da carteira do Fundo;

**1.22.** "Data de Pagamento": Em conjunto as Datas de Pagamento de Rendimentos Subclasse Seniores, as Datas de Pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino, as Datas de Pagamento de Amortização Subclasse Seniores e as Datas de Pagamento de Amortização Subclasse Mezanino.

**1.23.** "Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino": Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Rendimentos Subclasse Mezanino, conforme previstos no Regulamento.

**1.24.** "Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Seniores": Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio da Classe o permitir, serão realizados os pagamentos de Rendimentos Subclasse Seniores, conforme previstos no Regulamento.

**1.25.** "Data de Pagamento de Amortização Subclasse Mezanino": Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Amortização Subclasse Mezanino, conforme previstos no Regulamento.

**1.26.** "Limite de Amortizações Subclasse Mezanino": as Subclasse Mezanino serão amortizadas até que as Subclasse Mezanino atinjam 1% (um por cento) do valor nominal das Subclasse Mezanino desde a data da primeira integralização;

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



**1.27.** "Novo Parâmetro de Cálculo Subclasse Mezanino": Na data em que o Limite de Amortizações Subclasse Mezanino for atingido, o novo valor nominal das Subclasse Mezanino será calculado multiplicando-se o patrimônio líquido do Fundo, descontado eventual saldo patrimonial de Subclasse Seniores, pelo fator de 51% (cinquenta e um por cento), sendo que todos os rendimentos e amortizações serão efetuados na proporção de 51% (cinquenta e um por cento) aos Cotistas titulares de Subclasse Mezanino e para os Cotistas titulares de Subclasse Subordinada na proporção de 49% (quarenta e nove por cento);

**1.28.** "Parâmetro de Cálculo Subclasse Seniores": o valor das Subclasse Seniores deverá ser atualizado pela variação do IGP-M/FGV, acrescido de percentual de 10% (dez por cento) a.a. sobre os valores investidos, descontados os rendimentos distribuídos;

**1.29.** "Parâmetro de Cálculo Subclasse Mezanino": o valor das Subclasse Mezanino deverá ser atualizado pela variação do IPCA, acrescido de percentual de 13% (treze por cento) a.a. sobre os valores investidos, descontados os rendimentos distribuídos;

**1.30.** "Rendimentos Subclasse Seniores": Os rendimentos ou a antecipação dos rendimentos do semestre, efetivamente pagos pelo Fundo aos Cotistas titulares de Subclasse Seniores em cada Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Seniores, conforme o Parâmetro de Cálculo Subclasse Seniores, bem como o Anexo II deste Regulamento e a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 previsto neste Apêndice.

**1.31.** "Rendimentos Subclasse Mezanino": Os rendimentos ou a antecipação dos rendimentos do semestre, efetivamente pagos pelo Fundo aos Cotistas titulares de Subclasse Mezanino em cada Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino, conforme o Parâmetro de Cálculo Subclasse Mezanino, bem como o Anexo II deste Regulamento e a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 previsto neste Apêndice

**1.32.** "Valor Disponível para Distribuição": o montante de caixa apurado pelo Fundo, nos termos das regras aplicáveis à Fundos de Investimentos Imobiliários, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.

## 2. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO

**2.1.** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

2.1.1. O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

2.1.2. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, 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 balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



2.1.3. Farão jus aos rendimentos de que trata no dispositivo acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

**2.2.** O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

2.2.1. Para fins do caput, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

I. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;
II. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
III. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo; e
IV. realização de obras visando a alienação.

## 3. COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO COTAS DA SUBCLASSE MEZANINO

**3.1.** As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares.

**3.2.** Os pagamentos de amortização da Subclasse Mezanino serão realizados de acordo com o descrito abaixo:

I_ Pagamento de amortização das Cotas

Em cada Data de Pagamento de Amortização, conforme Anexo II e sujeito à disponibilidade de caixa do Fundo, será realizado pagamento de amortização aos detentores das Cotas (AM), de acordo com a fórmula abaixo.

AM = TA x PLn

Data de Cálculo = conforme definido acima

Data de Pagamento de Amortização = data de pagamento de amortização de titulares das cotas da classe de Cotas, a ocorrer no 10º (décimo) dia corrido de cada mês, conforme Anexo II, ou data útil

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



imediatamente subsequente, caso aquele não seja dia útil. Caso não haja pagamento na Data de Pagamento de Amortização em questão, este fica automaticamente prorrogado para a próxima Data de Pagamento de Amortização.

TA = Taxa de amortização de cotas da classe de Cotas, conforme Anexo II PLn =

conforme definido acima

O valor do número-índice do IPCA utilizado deverá ser sempre o do segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de referência. Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

Se em qualquer data de cálculo não houver divulgação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo nos termos do dispositivo anterior, será replicado o último número índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

**3.3.** O cálculo, pelo Fundo, dos rendimentos das Subclasse Sênior e Subclasse Mezanino, depende da performance dos Ativos-Imobiliários e/ou Outros Ativos que integrarão a carteira da Classe do Fundo, bem como do percentual de adimplência dos futuros locatários e compradores, do desempenho dos Ativos Imobiliários e/ou da possibilidade de alienação dos Ativos-Imobiliários, conforme aplicável, entre outros fatores de risco relacionados, razão pela qual não há qualquer garantia de que tal Parâmetro de Cálculo será atingido, nada podendo os Cotistas reclamar a esse título.

**3.4.** A Classe do Fundo, sujeito à disponibilidade de caixa, deverá realizar a distribuição de todos e quaisquer recursos que não estejam aplicados em Ativos-Imobiliários e/ou Outros Ativos e que não sejam destinados à amortização de Cotas, nos termos deste Regulamento, observada a seguinte ordem de prioridades:

I. pagamento dos encargos do Fundo;
II. constituição da Reserva de Contingências;
III. caso seja uma Data de Pagamento de Rendimentos da Subclasse Seniores, pagamento da Rendimentos Subclasse Seniores com referência às Subclasse Seniores em circulação;
IV. caso seja uma Data de Pagamento de Amortização Subclasse Seniores, pagamento da Amortização Subclasse Seniores;
V. caso seja uma Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino, pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino com referência às Subclasse Mezanino em circulação;
VI. Amortização Extraordinária Seniores;
VII. caso seja uma Data de Pagamento de Amortização Subclasse Mezanino, pagamento da Amortização Subclasse Mezanino; e
VIII. Amortização Extraordinária Mezanino.

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



3.4.1. Uma vez atingido o Limite de Amortizações Subclasse Mezanino, o Fundo deverá observar a seguinte ordem de prioridades:

I. pagamento dos encargos do Fundo, conforme descritos no item 5.6 do Anexo I deste Regulamento;
II. constituição da Reserva de Contingências;
III. mensalmente pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino com referência às Subclasse Mezanino em circulação, respeitado o Novo Parâmetro de Cálculo Subclasse Mezanino;
IV. mensalmente pagamento de Rendimentos Subclasse Subordinadas com referência às Subclasse Subordinadas em circulação, respeitado o Novo Parâmetro de Cálculo Subclasse Mezanino; e
V. Amortização Extraordinária Mezanino, respeitado o Novo Parâmetro de Cálculo Subclasse Mezanino;
VI. Amortização Extraordinária Subordinada, respeitado o Novo Parâmetro de Cálculo Subclasse Mezanino.

3.4.2. Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, será constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

**3.5.** Os pagamentos de Rendimentos Subclasse Seniores, da Amortização Subclasse Seniores, de Rendimentos Subclasse Mezanino, da Amortização Subclasse Mezanino e da Amortização Extraordinária serão realizados na forma pro rata entre os titulares de uma mesma classe de Subclasse, de acordo com o disposto neste Regulamento.

3.5.1. Se o patrimônio do Fundo permitir, em cada Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Seniores, serão pagos os Rendimentos Subclasse Seniores, em moeda corrente nacional, e de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 deste Apêndice do presente Regulamento.

3.5.2. Se o patrimônio do Fundo permitir e observada a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 deste Apêndice do presente Regulamento, em cada Data de Pagamento de Amortização Subclasse Seniores, será realizada a Amortização Subclasse Seniores, em moeda corrente nacional, observado o disposto nos itens abaixo em relação a cada Subclasse.

I. A Amortização Subclasse Seniores de cada uma das Subclasse Seniores, em cada Data de Pagamento de Amortização Subclasse Sênior, será limitada ao valor dos recursos disponíveis do Fundo, em moeda corrente nacional, na referida Data de Pagamento, observada as regras definidas no Anexo II e a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 deste Apêndice deste Regulamento.
II. As Subclasse Mezanino somente poderão ser amortizadas após a amortização integral das Subclasse Sênior, ressalvada a hipótese de Amortização Extraordinária prevista a seguir.
III. Exclusivamente enquanto houver Subclasse Sênior em circulação, se o patrimônio do Fundo assim permitir, em cada Data de Pagamento, mediante orientação do Gestor, poderá ser realizada a Amortização Extraordinária, mas não será obrigatória, observada a prioridade de pagamentos prevista no Item 3.4 deste Apêndice, acima.

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



3.5.3. Se o patrimônio do Fundo permitir, em cada Data de Pagamento de Rendimentos Mezanino, serão pagos os Rendimentos Subclasse Mezanino, em moeda corrente nacional, e de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 deste Apêndice do presente Regulamento.

3.5.4. Se o patrimônio do Fundo permitir e observada a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 deste Apêndice do presente Regulamento, em cada Data de Pagamento de Amortização Mezanino, será realizada a Amortização Mezanino, em moeda corrente nacional, sendo que esta amortização ocorrerá, no máximo, até que as Subclasse Mezanino atinjam 1% (um por cento) do valor nominal das Subclasse Mezanino na data de emissão, observado o disposto nos itens abaixo em relação a cada classe de Cotas.

I. A Amortização Mezanino de cada Cota Mezanino, em cada Data de Pagamento de Amortização Mezanino, será limitada ao valor dos recursos disponíveis do Fundo, em moeda corrente nacional, na referida Data de Pagamento, observada as regras definidas no Anexo II deste Regulamento e a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 deste Apêndice deste Regulamento.

II. Uma vez atingido o Limite de Amortização Subclasse Mezanino serão realizadas Amortizações Subclasse Mezanino ou pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino observado o Novo Parâmetro de Cálculo Cota Mezanino. A partir deste momento, se o patrimônio do Fundo permitir e observada a ordem de alocação de recursos será realizado o pagamento de rendimentos e amortizações às Subclasse Subordinadas.

III. Uma vez amortizadas a totalidade das Subclasse Sênior e atingido o Limite de Amortização Subclasse Mezanino, a amortização das Subclasse Mezanino e das Subclasse Subordinadas será realizada conforme solicitação do Gestor.

3.5.5. As Subclasse Subordinada somente poderão ser integralmente amortizadas após a amortização integral das Subclasse Sênior e das Subclasse Mezanino.

3.5.6. Uma vez integralmente amortizadas as Subclasse Sênior, Subclasse Mezanino ou Subclasse Subordinada, as respectivas cotas serão canceladas.

**3.6.** O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), divididos em **(i)** até 25.000 (vinte e cinco mil) Subclasse Sênior, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, perfazendo o montante total de até R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); **(ii)** até 40.000 (quarenta mil) Subclasse Mezanino, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, perfazendo o montante total de até R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais); e **(iii)** até 20.000 (vinte mil) Subclasse Subordinada, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, perfazendo o montante total de até R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), em série única, sem prejuízo de eventual emissão de maior número de Cotas. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos descritos neste Regulamento.

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



3.6.1. Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita no caput do presente artigo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos Resolução ICVM 175, observada a quantidade mínima de 8.500 (oito mil e quinhentas) Cotas, ou seja, de R$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) e desde que respeitada a proporção de subordinação mínima prevista no item 3.6 acima, que resultará na quantidade mínima de (i) 2.500 Subclasse Sênior, totalizando o montante mínimo de R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) em Subclasse Sênior; (ii) 4.000 Subclasse Mezanino, totalizando o montante mínimo de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) em Subclasse Mezanino; e (iii) (i) 2.000 (duas mil) Subclasse Subordinada, totalizando o montante mínimo de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) em Subclasse Subordinada.

3.6.2. Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

3.6.3. Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo.

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

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

**3.9.** Na integralização de Cotas do Fundo devem ser utilizados os seguintes critérios: (i) para as Subclasse Subordinada júnior, o valor da cota será calculado utilizando por base o valor da primeira Subclasse Subordinada júnior integralizada no Fundo, ou seja, R$1.000,00 (mil reais), devidamente corrigido até a data da integralização, por IGP-M + 13% (treze por cento) ao ano. (ii) para as Subclasse Subordinada mezanino e para as cotas sêniores, a integralização deverá observar o valor da Cota em vigor no dia útil anterior ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo, caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos

**3.10.** Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Capital Autorizado"), não considerando o valor da primeira distribuição, observado o disposto no dispositivo abaixo, inclusive em situações que possam requerer **(i)** a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, de forma a manter seu valor econômico; **(ii)** a cobertura de eventuais contingências do Fundo; **(iii)** a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou **(iv)** para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificados pelo Gestor.

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



3.10.1. Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá emitir novas Cotas, em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas nos termos neste Regulamento, incluindo, sem limitação, a não incidência do direito de preferência dos Cotistas para subscrever as novas Cotas, nos termos do item 3.10.2 abaixo, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução ICVM 160, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos deste Regulamento.

3.10.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado incluindo a taxa de distribuição, se houver, e terá como base (i) o valor de mercado, ou uma média do valor de mercado em relação a um determinado período, das Cotas negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor; ou (ii) o valor patrimonial, ou uma média do valor patrimonial em relação a um determinado período, das Cotas, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor. Já na hipótese do item 3.10.1, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Ativos Imobiliários e dos Outros integrantes da carteira do Fundo, o valor de mercado das Cotas, ou outro valor deliberado na Assembleia Geral de Cotistas.

3.10.3. Observado o disposto no item abaixo, os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas (com base na relação de Cotistas na data que for definida em Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, podendo ser previsto procedimento de subscrição de sobras e montante adicional, se assim deliberado no ato que aprovar a oferta, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

3.10.4. O ato que aprovar a nova emissão definirá se os Cotistas poderão ceder total ou parcialmente seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

**3.11.** A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, sendo que a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar que não haverá direito de preferência para a subscrição de Cotas da respectiva nova emissão.

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

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

I. nome e qualificação do subscritor;

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



II. número de Cotas subscritas;
III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
IV. condições para integralização de Cotas.

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

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

**3.15.** A integralização das Subclasse Sênior e das Subclasse Mezanino deverão ser feitas à vista em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. As Subclasse Subordinada poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, nos termos da Resolução ICVM 175, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

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

3.15.2. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

3.15.3. A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação, no mesmo prazo estabelecido para a integralização em moeda corrente nacional, a ser elaborado por uma das Empresas de Avaliação aprovada pelos Cotistas do Fundo.

3.15.4. Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos Resolução ICVM 175.

3.15.5. A integralização em bens e direitos prevista no “caput”, deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do Boletim de Subscrição.

3.15.6. O laudo de avaliação de que trata o dispositivo anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



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

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

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

**3.17.** Não haverá resgate de Cotas, salvo em caso de liquidação do Fundo.

**3.18.** As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado pela B3.

**3.19.** Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado, caso o Fundo não esteja listado na B3.

**3.20.** O titular de cotas do Fundo:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

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

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

**3.23.** O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



**APÊNDICE III**

**SUBCLASSE SUBORDINADA DO CIVITAS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

## 1. DA SUBCLASSE SUBORDINADA

**1.1.** "Público-Alvo": A Subclasse Subordinada se destinará exclusivamente a investidores qualificados: pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor.

**1.2.** "Responsabilidade limitada": A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

**1.2.1.** "Verificação de Patrimônio Negativo". Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Subclasse Sênior está negativo:

I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Subclasse Sênior e/ou do Fundo;

II. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Subclasse Sênior que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;

III. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Subclasse Sênior; e

IV. condenação do Fundo e/ou da Subclasse Sênior 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.

**1.2.2.** Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Subclasse Sênior ou da declaração judicial de insolvência da Subclasse, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

**1.2.3.** Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de patrimônio líquido negativo da Subclasse Sênior.

**1.3.** "Regime da Classe": A Subclasse Subordinada é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

**1.4.** "Prazo de Duração": A Subclasse Subordinada terá o mesmo prazo de duração do Fundo.

**1.5.** "Categoria": Nos termos do inciso artigo VIII do artigo 3º da Parte Geral da Resolução CVM 175 a Subclasse Subordinada é classificada como fundo de investimento imobiliário.

**1.6.** "Forma": As cotas da Subclasse Subordinada correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



**1.7.** "Data de Pagamento": Em conjunto as Datas de Pagamento de Rendimentos Subclasse Sênior, as Datas de Pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino, as Datas de Pagamento de Amortização Subclasse Sênior e as Datas de Pagamento de Amortização Subclasse Mezanino.

**1.8.** "Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino": Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Rendimentos Subclasse Mezanino, conforme previstos no Regulamento.

**1.9.** "Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Sênior": Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Rendimentos Subclasse Sênior, conforme previstos no Regulamento.

**1.10.** "Data de Pagamento de Amortização Subclasse Mezanino": Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Amortização Subclasse Mezanino, conforme previstos no Regulamento.

**1.11.** "Data de Pagamento de Amortização Subclasse Sênior": Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Amortização Subclasse Sênior, conforme previstos no Regulamento.

**1.12.** "Direitos do Cotista". O titular de cotas da Subclasse Subordinada:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Subclasse Subordinada; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da Classe do Fundo, do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

**1.13.** "Direitos Patrimoniais, Políticos e Econômicos". Todas as cotas da Subclasse Subordinada garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**1.14.** "Negociação das Cotas Subclasse Subordinada". As Cotas da Classe emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado de balcão organizado.

**1.15.** "Amortização Subclasse Seniores": Amortização de parcela do valor do principal das Subclasse Seniores, sem redução do seu número, conforme efetivamente realizada em determinada Data de Pagamento de Amortização Subclasse Seniores, calculada nos termos previstos no Regulamento.

**1.16.** "Amortização Extraordinária": Amortização extraordinária de parcela do valor do principal das Subclasse Seniores e/ou Subclasse Mezanino, sem redução do seu número, que poderá ser realizada

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



exclusivamente nos termos previstos no Regulamento.

**1.17.** "Amortização Extraordinária Seniores": Amortização extraordinária de parcela do valor do principal das Subclasse Seniores, sem redução do seu número, que poderá ser realizada exclusivamente nos termos previstos no Regulamento.

**1.18.** "Subclasses": São as Subclasse Seniores, as Subclasse Mezanino e as Subclasses Subordinadas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto, e cujas respectivas características encontram-se descritas neste Regulamento;

**1.19.** "Subclasse Seniores": Cotas emitidas pelo Fundo, de acordo com os termos e condições constantes deste Regulamento, que não se subordinam às demais para efeito de distribuição dos resultados da carteira do Fundo;

**1.20.** "Subclasse Mezanino": Cotas emitidas pelo Fundo, de acordo com os termos e condições constantes deste Regulamento, que se subordinam às Subclasse Seniores e possuem prioridade no recebimento quanto à Subclasse Subordinada para efeito de distribuição dos resultados da carteira do Fundo;

**1.21.** "Subclasse Subordinadas": Cotas emitidas pelo Fundo, de acordo com os termos e condições constantes deste Regulamento, subordinadas às Subclasse Seniores e às Subclasse Mezanino exclusivamente para efeito de distribuição dos resultados da carteira do Fundo;

**1.22.** "Data de Pagamento": Em conjunto as Datas de Pagamento de Rendimentos Subclasse Seniores, as Datas de Pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino, as Datas de Pagamento de Amortização Subclasse Seniores e as Datas de Pagamento de Amortização Subclasse Mezanino.

**1.23.** "Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino": Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Rendimentos Subclasse Mezanino, conforme previstos no Regulamento.

**1.24.** "Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Seniores": Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio da Classe o permitir, serão realizados os pagamentos de Rendimentos Subclasse Seniores, conforme previstos no Regulamento.

**1.25.** "Data de Pagamento de Amortização Subclasse Mezanino": Data informada no Anexo II deste Regulamento, quando, se o patrimônio do Fundo o permitir, serão realizados os pagamentos de Amortização Subclasse Mezanino, conforme previstos no Regulamento.

**1.26.** "Limite de Amortizações Subclasse Mezanino": as Subclasse Mezanino serão amortizadas até que as Subclasse Mezanino atinjam 1% (um por cento) do valor nominal das Subclasse Mezanino desde a data da primeira integralização;

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



**1.27.** "Novo Parâmetro de Cálculo Subclasse Mezanino": Na data em que o Limite de Amortizações Subclasse Mezanino for atingido, o novo valor nominal das Subclasse Mezanino será calculado multiplicando-se o patrimônio líquido do Fundo, descontado eventual saldo patrimonial de Subclasse Seniores, pelo fator de 51% (cinquenta e um por cento), sendo que todos os rendimentos e amortizações serão efetuados na proporção de 51% (cinquenta e um por cento) aos Cotistas titulares de Subclasse Mezanino e para os Cotistas titulares de Subclasse Subordinada na proporção de 49% (quarenta e nove por cento);

**1.28.** "Parâmetro de Cálculo Subclasse Seniores": o valor das Subclasse Seniores deverá ser atualizado pela variação do IGP-M/FGV, acrescido de percentual de 10% (dez por cento) a.a. sobre os valores investidos, descontados os rendimentos distribuídos;

**1.29.** "Parâmetro de Cálculo Subclasse Mezanino": o valor das Subclasse Mezanino deverá ser atualizado pela variação do IPCA, acrescido de percentual de 13% (treze por cento) a.a. sobre os valores investidos, descontados os rendimentos distribuídos;

**1.30.** "Rendimentos Subclasse Seniores": Os rendimentos ou a antecipação dos rendimentos do semestre, efetivamente pagos pelo Fundo aos Cotistas titulares de Subclasse Seniores em cada Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Seniores, conforme o Parâmetro de Cálculo Subclasse Seniores, bem como o Anexo II deste Regulamento e a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 previsto neste Apêndice.

**1.31.** "Rendimentos Subclasse Mezanino": Os rendimentos ou a antecipação dos rendimentos do semestre, efetivamente pagos pelo Fundo aos Cotistas titulares de Subclasse Mezanino em cada Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino, conforme o Parâmetro de Cálculo Subclasse Mezanino, bem como o Anexo II deste Regulamento e a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 previsto neste Apêndice

**1.32.** "Valor Disponível para Distribuição": o montante de caixa apurado pelo Fundo, nos termos das regras aplicáveis à Fundos de Investimentos Imobiliários, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.

## 2. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO

**2.1.** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

**2.1.1.** O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

**2.1.2.** Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, 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 balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



**2.1.3.** Farão jus aos rendimentos de que trata o dispositivo acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

**2.2.** O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**2.2.1.** Para fins do caput, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

I. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;

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

III. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo; e

IV. realização de obras visando a alienação.

## 3. COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA

**3.1.** As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares.

**3.2.** Os pagamentos de amortização da Subclasse Subordinada serão realizados de acordo com o descrito abaixo:

I_ Pagamento de amortização das Cotas

Em cada Data de Pagamento de Amortização, conforme Anexo II e sujeito à disponibilidade de caixa do Fundo, será realizado pagamento de amortização aos detentores das Cotas (AM), de acordo com a fórmula abaixo.

AM = TA x PLn

Data de Cálculo = conforme definido acima

Data de Pagamento de Amortização = data de pagamento de amortização de titulares das cotas da classe de Cotas, a ocorrer no 10º (décimo) dia corrido de cada mês, conforme Anexo II, ou data útil imediatamente subsequente, caso aquele não seja dia útil. Caso não haja pagamento na Data de

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



Pagamento de Amortização em questão, este fica automaticamente prorrogado para a próxima Data de Pagamento de Amortização.

TA = Taxa de amortização de cotas da classe de Cotas, conforme Anexo II PLn =

conforme definido acima

O valor do número-índice do IPCA utilizado deverá ser sempre o do segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de referência. Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

Se em qualquer data de cálculo não houver divulgação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo nos termos do dispositivo anterior, será replicado o último número índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

**3.3.** O cálculo, pelo Fundo, dos rendimentos das Subclasse Sênior e Subclasse Mezanino, depende da performance dos Ativos-Imobiliários e/ou Outros Ativos que integrarão a carteira da Classe do Fundo, bem como do percentual de adimplência dos futuros locatários e compradores, do desempenho dos Ativos Imobiliários e/ou da possibilidade de alienação dos Ativos-Imobiliários, conforme aplicável, entre outros fatores de risco relacionados, razão pela qual não há qualquer garantia de que tal Parâmetro de Cálculo será atingido, nada podendo os Cotistas reclamar a esse título.

**3.4.** A Classe do Fundo, sujeito à disponibilidade de caixa, deverá realizar a distribuição de todos e quaisquer recursos que não estejam aplicados em Ativos-Imobiliários e/ou Outros Ativos e que não sejam destinados à amortização de Cotas, nos termos deste Regulamento, observada a seguinte ordem de prioridades:

I. pagamento dos encargos do Fundo;
II. constituição da Reserva de Contingências;
III. caso seja uma Data de Pagamento de Rendimentos da Subclasse Seniores, pagamento da Rendimentos Subclasse Seniores com referência às Subclasse Seniores em circulação;
IV. caso seja uma Data de Pagamento de Amortização Subclasse Seniores, pagamento da Amortização Subclasse Seniores;
V. caso seja uma Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino, pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino com referência às Subclasse Mezanino em circulação;
VI. Amortização Extraordinária Seniores;
VII. caso seja uma Data de Pagamento de Amortização Subclasse Mezanino, pagamento da Amortização Subclasse Mezanino; e
VIII. Amortização Extraordinária Mezanino.

**3.4.1.** Uma vez atingido o Limite de Amortizações Subclasse Mezanino, o Fundo deverá observar a seguinte

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



ordem de prioridades:

I. pagamento dos encargos do Fundo, conforme descritos no item 5.6 do Anexo I deste Regulamento;
II. constituição da Reserva de Contingências;
III. mensalmente pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino com referência às Subclasse Mezanino em circulação, respeitado o Novo Parâmetro de Cálculo Subclasse Mezanino;
IV. mensalmente pagamento de Rendimentos Subclasse Subordinadas com referência às Subclasse Subordinadas em circulação, respeitado o Novo Parâmetro de Cálculo Subclasse Mezanino; e
V. Amortização Extraordinária Mezanino, respeitado o Novo Parâmetro de Cálculo Subclasse Mezanino;
VI. Amortização Extraordinária Subordinada, respeitado o Novo Parâmetro de Cálculo Subclasse Mezanino.

**3.4.2.** Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, será constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

**3.5.** Os pagamentos de Rendimentos Subclasse Seniores, da Amortização Subclasse Seniores, de Rendimentos Subclasse Mezanino, da Amortização Subclasse Mezanino e da Amortização Extraordinária serão realizados na forma pro rata entre os titulares de uma mesma classe de Subclasse, de acordo com o disposto neste Regulamento.

**3.5.1.** Se o patrimônio do Fundo permitir, em cada Data de Pagamento de Rendimentos Subclasse Seniores, serão pagos os Rendimentos Subclasse Seniores, em moeda corrente nacional, e de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 deste Apêndice do presente Regulamento.

**3.5.2.** Se o patrimônio do Fundo permitir e observada a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 deste Apêndice do presente Regulamento, em cada Data de Pagamento de Amortização Subclasse Seniores, será realizada a Amortização Subclasse Seniores, em moeda corrente nacional, observado o disposto nos itens abaixo em relação a cada Subclasse.

I. A Amortização Subclasse Seniores de cada uma das Subclasse Seniores, em cada Data de Pagamento de Amortização Subclasse Sênior, será limitada ao valor dos recursos disponíveis do Fundo, em moeda corrente nacional, na referida Data de Pagamento, observada as regras definidas no Anexo II e a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 deste Apêndice deste Regulamento.

II. As Subclasse Mezanino somente poderão ser amortizadas após a amortização integral das Subclasse Sênior, ressalvada a hipótese de Amortização Extraordinária prevista a seguir.

III. Exclusivamente enquanto houver Subclasse Sênior em circulação, se o patrimônio do Fundo assim

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



permitir, em cada Data de Pagamento, mediante orientação do Gestor, poderá ser realizada a Amortização Extraordinária, mas não será obrigatória, observada a prioridade de pagamentos prevista no Item 3.4 deste Apêndice, acima.

**3.5.3.** Se o patrimônio do Fundo permitir, em cada Data de Pagamento de Rendimentos Mezanino, serão pagos os Rendimentos Subclasse Mezanino, em moeda corrente nacional, e de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 deste Apêndice do presente Regulamento.

**3.5.4.** Se o patrimônio do Fundo permitir e observada a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 deste Apêndice do presente Regulamento, em cada Data de Pagamento de Amortização Mezanino, será realizada a Amortização Mezanino, em moeda corrente nacional, sendo que esta amortização ocorrerá, no máximo, até que as Subclasse Mezanino atinjam 1% (um por cento) do valor nominal das Subclasse Mezanino na data de emissão, observado o disposto nos itens abaixo em relação a cada classe de Cotas.

I. A Amortização Mezanino de cada Cota Mezanino, em cada Data de Pagamento de Amortização Mezanino, será limitada ao valor dos recursos disponíveis do Fundo, em moeda corrente nacional, na referida Data de Pagamento, observada as regras definidas no Anexo II deste Regulamento e a ordem de alocação de recursos prevista no Item 3.4 deste Apêndice deste Regulamento.

II. Uma vez atingido o Limite de Amortização Subclasse Mezanino serão realizadas Amortizações Subclasse Mezanino ou pagamento de Rendimentos Subclasse Mezanino observado o Novo Parâmetro de Cálculo Cota Mezanino. A partir deste momento, se o patrimônio do Fundo permitir e observada a ordem de alocação de recursos será realizado o pagamento de rendimentos e amortizações às Subclasse Subordinadas.

III. Uma vez amortizadas a totalidade das Subclasse Sênior e atingido o Limite de Amortização Subclasse Mezanino, a amortização das Subclasse Mezanino e das Subclasse Subordinadas será realizada conforme solicitação do Gestor.

**3.5.5.** As Subclasse Subordinada somente poderão ser integralmente amortizadas após a amortização integral das Subclasse Sênior e das Subclasse Mezanino.

**3.5.6.** Uma vez integralmente amortizadas as Subclasse Sênior, Subclasse Mezanino ou Subclasse Subordinada, as respectivas cotas serão canceladas.

**3.6.** O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), divididos em **(i)** até 25.000 (vinte e cinco mil) Subclasse Sênior, no valor deR$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, perfazendo o montante total de até R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); **(ii)** até 40.000 (quarenta mil) Subclasse Mezanino, no valor de R$ 1.000,00 (milreais) cada uma, perfazendo o montante total de até R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);e **(iii)** até 20.000 (vinte mil) Subclasse Subordinada, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, perfazendo o montante total de até R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), em série única, sem prejuízo de eventual emissão de maior número de Cotas. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos descritos neste Regulamento.

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



**3.6.1.** Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita no caput do presente artigo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos Resolução ICVM 175, observada a quantidade mínima de 8.500 (oito mil e quinhentas) Cotas, ou seja, de R$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) e desde que respeitada a proporção de subordinação mínima prevista no item acima, que resultará na quantidade mínima de (i) 2.500 Subclasse Sênior, totalizando o montante mínimo de R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) em Subclasse Sênior; (ii) 4.000 Subclasse Mezanino, totalizando o montante mínimo de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) em Subclasse Mezanino; e (iii) (i) 2.000 (duas mil) Subclasse Subordinada, totalizando o montante mínimo de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) em Subclasse Subordinada.

**3.6.2.** Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

**3.6.3.** Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo.

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

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

**3.9.** Na integralização de Cotas do Fundo devem ser utilizados os seguintes critérios: (i) para as Subclasse Subordinada júnior, o valor da cota será calculado utilizando por base o valor da primeira Subclasse Subordinada júnior integralizada no Fundo, ou seja, R$1.000,00 (mil reais), devidamente corrigido até a data da integralização, por IGP-M + 13% (treze por cento) ao ano. (ii) para as Subclasse Subordinada mezanino e para as cotas sêniores, a integralização deverá observar o valor da Cota em vigor no dia útil anterior ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo, caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos

**3.10.** Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Capital Autorizado"), não considerando o valor da primeira distribuição, observado o disposto abaixo, inclusive em situações que possam requerer **(i)** a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, de forma a manter seu valor econômico; **(ii)** a cobertura de eventuais contingências do Fundo; **(iii)** a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou **(iv)** para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificados pelo Gestor.

**3.10.1.** Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá emitir novas Cotas, em montante superior ao Capital

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas neste Regulamento, incluindo, sem limitação, a não incidência do direito de preferência dos Cotistas para subscrever as novas Cotas, nos termos do item abaixo, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução ICVM 160, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos deste Regulamento.

**3.10.2.** Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do caput do Item 3.10, acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado incluindo a taxa de distribuição, se houver, e terá como base (i) o valor de mercado, ou uma média do valor de mercado em relação a um determinado período, das Cotas negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor; ou (ii) o valor patrimonial, ou uma média do valor patrimonial em relação a um determinado período, das Cotas, conforme venha a ser definido em conjunto pelo Administrador e o Gestor. Já na hipótese neste Regulamento, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Ativos Imobiliários e dos Outros integrantes da carteira do Fundo, o valor de mercado das Cotas, ou outro valor deliberado na Assembleia Geral de Cotistas.

**3.10.3.** Observado o disposto no item abaixo, os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas (com base na relação de Cotistas na data que for definida em Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do caput deste item 3.10), na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, podendo ser previsto procedimento de subscrição de sobras e montante adicional, se assim deliberado no ato que aprovar a oferta, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

**3.10.4.** O ato que aprovar a nova emissão definirá se os Cotistas poderão ceder total ou parcialmente seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

**3.11.** A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, sendo que a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar que não haverá direito de preferência para a subscrição de Cotas da respectiva nova emissão.

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

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

I. nome e qualificação do subscritor;
II. número de Cotas subscritas;

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
IV. condições para integralização de Cotas.

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

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

**3.15.** A integralização das Subclasse Sênior e das Subclasse Mezanino deverão ser feitas à vista em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. As Subclasse Subordinada poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, nos termos da Resolução ICVM 175, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

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

**3.15.2.** A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**3.15.3.** A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação, no mesmo prazo estabelecido para a integralização em moeda corrente nacional, a ser elaborado por uma das Empresas de Avaliação aprovada pelos Cotistas do Fundo.

**3.15.4.** Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos Resolução ICVM 175.

**3.15.5.** A integralização em bens e direitos prevista no “caput”, deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do Boletim de Subscrição.

**3.15.6.** O laudo de avaliação de que trata o dispositivo anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

**3.17.** Não haverá resgate de Cotas, salvo em caso de liquidação do Fundo.

**3.18.** As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado pela B3.

**3.19.** Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado, caso o Fundo não esteja listado na B3.

**3.20.** O titular de cotas do Fundo:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

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

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

**3.23.** O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



**SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO**
**CIVITAS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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

**1. Prazo de Duração do FUNDO.** O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado.

**2. Quantidade.** Serão emitidas (i) até 25.000 (vinte e cinco mil) de Cotas Seniores; (ii) até 40.000 (quarenta mil) de Cotas Mezanino; e (iii) até 20.000 (vinte mil) de Cotas Subordinadas, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões).

**3. Público Alvo:** as Cotas da 1ª Emissão são destinadas exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, incluindo o Artigo 9º-B da Instrução CVM 539.

**4. Distribuição e Período de Distribuição.** A distribuição de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pelo Distribuidor, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 476, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo.

**4.1.** Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com o Administrador o Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que será autenticado pelo Administrador.

**4.2. Prazo de Distribuição.** O prazo máximo para a subscrição das Cotas do Fundo é de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

**4.3.** O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, com observância dos limites impostos pela legislação, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09. Para tanto, o Distribuidor poderá acessar até no máximo 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

**4.4.** O Distribuidor compromete-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



**4.5.** Os Investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: I – a oferta não foi registrada na CVM; e II – as cotas ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

**4.6.** Em conformidade com o artigo 8° da Instrução CVM nº 476/09 o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Distribuidor à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

**4.6.1.** Levando-se em conta que, em razão de impossibilidades técnicas da própria CVM, até a presente data, o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por intermédio da página na rede mundial de computadores ainda não pode ser realizado, o aviso sobre o encerramento da Oferta e o envio do anexo supramencionado serão feitos, por meio de petição pelo Distribuidor.

**4.7.** O Fundo não poderá realizar outra oferta pública de cotas dentro do prazo de 04 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM, seguindo os requisitos da Instrução CVM 400.

**5. Valor de Emissão das Cotas.** O valor unitário inicial das Cotas, na Data da 1ª Integralização de Cotas, é de R$ 1.000,00 (um mil reais).

**6. Valor Mínimo de Subscrição.** O valor mínimo de subscrição de Cotas no Período de Distribuição é de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

**7. Integralização.** As Cotas Seniores e as Cotas Mezanino deverão ser integralizadas, à vista em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento. As Cotas Subordinadas poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento. No caso de integralização em Ativos Imobiliários, a integralização deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, ou caso dispensado nos termos do parágrafo 3º, inciso III do artigo 1º deste Regulamento e artigo 55, da Instrução CVM 472.

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

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



## ANEXO II – CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÕES E PAGAMENTO DE RENDIMENTOS

| Data de Amortização / Data de Pagamento de Rendimentos | Pagamento de Rendimentos de Cotas Senior | Amortização de Cotas Senior | Taxa de Amortização de Cotas Senior (% do patrimônio | Pagamento de Rendimentos de Cotas Mezanino | Amortização de Cotas Mezanino | Taxa de Amortização de Cotas Mezanino (% do patrimônio |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 10/12/2019 | Não | Não | - | Não | Não | - |
| 10/01/2020 | Não | Não | - | Não | Não | - |
| 10/02/2020 | Não | Não | - | Não | Não | - |
| 10/03/2020 | Não | Não | - | Não | Não | - |
| 10/04/2020 | Não | Não | - | Não | Não | - |
| 10/05/2020 | Não | Não | - | Não | Não | - |
| 10/06/2020 | Sim | Sim | 7,97% | Sim | Não | - |
| 10/07/2020 | Sim | Sim | 8,73% | Sim | Não | - |
| 10/08/2020 | Sim | Sim | 9,65% | Sim | Não | - |
| 10/09/2020 | Sim | Sim | 10,76% | Sim | Não | - |
| 10/10/2020 | Sim | Sim | 12,16% | Sim | Não | - |
| 10/11/2020 | Sim | Sim | 13,95% | Sim | Não | - |
| 10/12/2020 | Sim | Sim | 16,34% | Sim | Não | - |
| 10/01/2021 | Sim | Sim | 19,68% | Sim | Não | - |
| 10/02/2021 | Sim | Sim | 24,70% | Sim | Não | - |
| 10/03/2021 | Sim | Sim | 33,07% | Sim | Não | - |
| 10/04/2021 | Sim | Sim | 49,80% | Sim | Não | - |
| 10/05/2021 | Sim | Sim | 100,00% | Sim | Não | - |
| 10/06/2021 | Não | Não | - | Sim | Sim | 2,86% |
| 10/07/2021 | Não | Não | - | Sim | Sim | 2,98% |
| 10/08/2021 | Não | Não | - | Sim | Sim | 3,10% |
| 10/09/2021 | Não | Não | - | Sim | Sim | 3,23% |
| 10/10/2021 | Não | Não | - | Sim | Sim | 3,38% |
| 10/11/2021 | Não | Não | - | Sim | Sim | 3,53% |
| 10/12/2021 | Não | Não | - | Sim | Sim | 3,70% |
| 10/01/2022 | Não | Não | - | Sim | Sim | 3,88% |
| 10/02/2022 | Não | Não | - | Sim | Sim | 4,08% |
| 10/03/2022 | Não | Não | - | Sim | Sim | 4,29% |
| 10/04/2022 | Não | Não | - | Sim | Sim | 4,53% |
| 10/05/2022 | Não | Não | - | Sim | Sim | 4,79% |
| 10/06/2022 | Não | Não | - | Sim | Sim | 5,09% |
| 10/07/2022 | Não | Não | - | Sim | Sim | 5,42% |
| 10/08/2022 | Não | Não | - | Sim | Sim | 5,78% |
| 10/09/2022 | Não | Não | - | Sim | Sim | 6,20% |
| 10/10/2022 | Não | Não | - | Sim | Sim | 6,68% |
| 10/11/2022 | Não | Não | - | Sim | Sim | 7,23% |

Docusign Envelope ID: 2D5BBBC5-E355-81A0-82CE-3F81D4A5DE64



| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 10/12/2022 | Não | Não | - | Sim | Sim | 7,87% |
| 10/01/2023 | Não | Não | - | Sim | Sim | 8,64% |
| 10/02/2023 | Não | Não | - | Sim | Sim | 9,55% |
| 10/03/2023 | Não | Não | - | Sim | Sim | 10,66% |
| 10/04/2023 | Não | Não | - | Sim | Sim | 12,06% |
| 10/05/2023 | Não | Não | - | Sim | Sim | 13,85% |
| 10/06/2023 | Não | Não | - | Sim | Sim | 16,25% |
| 10/07/2023 | Não | Não | - | Sim | Sim | 19,59% |
| 10/08/2023 | Não | Não | - | Sim | Sim | 24,62% |
| 10/09/2023 | Não | Não | - | Sim | Sim | 32,99% |
| 10/10/2023 | Não | Não | - | Sim | Sim | 49,75% |
| 10/11/2023 | Não | Não | - | Sim | Sim | 99,00% |