REGULAMENTO DO
CHESS JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

São Paulo, 29 de outubro de 2026

ÍNDICE

PARTE GERAL 1
1. O FUNDO 1
2. PRESTADORES DE SERVIÇOS 1
3. PRAZO DE DURAÇÃO 10
4. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 10
ANEXO DA CLASSE ÚNICA DO CHESS JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA 11
1. DA CLASSE ÚNICA 11
2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 12
3. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES 14
4. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DE CLASSE ÚNICA 15
5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DO FUNDO 17
6. DA ASSEMBLEIA GERAL 20
7. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS 25
8. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 26
9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 29
10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS 30
SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO 31
CHESS JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA 31

PARTE GERAL

1. O FUNDO

1.1. Base Legal. O **CHESS JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE 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 1.993, conforme alterada, 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 ("Regulamento"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. Classes e Subclasses. O Fundo é composto por uma única classe de cotas ("Classe Única" ou "Classe"), e não possui subclasses.

2. PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. Administradora. O Fundo é administrado pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente habilitada para a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório nº 16.388 de 5 de julho de 2018 ("Administradora").

2.2. Gestora. A carteira de investimentos do Fundo será gerida pela **CHESS CAPITAL LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Helena, nº 140, 11º Andar, conjunto 111, Vila Olímpia, CEP 04552-050, inscrita no CNPJ sob o nº 27.684.833/0001-75, devidamente habilitada para a prestação de serviços de gestão de carteira de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório nº 17.809, de 13 de abril de 2020 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, simplesmente "Prestadores de Serviços Essenciais").

2.3. Consultor Imobiliário. MULTITECNICOS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Rua Fortunato Ramos, nº 245, Ed. Praia Trade Center, Sala 505, Santa Lucia, CEP 29056-020, inscrita no CNPJ sob o nº 17.872.993/0001-94 ("Consultor Imobiliário").

2.4. Responsabilidade dos Prestadores de Serviços.

2.4.1. Perante a CVM. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem isoladamente 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.

2.4.2. Perante os Cotistas. Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem isoladamente, 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.

2.4.2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações, ressalvadas as condutas contrárias à lei, à regulamentação aplicável ou a este Regulamento, nas respectivas esferas de atuação, apuradas na forma prevista no item acima.

2.4.3. Entre os Prestadores de Serviços. Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, 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 ou a CVM.

2.4.4. Ausência de Garantia. Os investimentos no Fundo não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

2.4.5. A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo será efetivada conforme previsto na legislação e na regulamentação aplicáveis, 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.

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

2.4.7. 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.

2.5. Responsabilidades e Obrigações da Administradora**.** Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, somente com a recomendação do Consultor Imobiliário e proposta da Gestora, conforme aplicável, e de acordo com 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 da carteira 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;

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 pelo Fundo.

III. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

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 da Classe Única, 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 da Classe Única;

VII. observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do Fundo, bem como as deliberações da Assembleia Geral e da Assembleia Especial;

VIII. fiscalizar, com o suporte do Consultor Imobiliário, 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. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos integrantes da carteira, sendo considerado relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter cotas; e

XI. transferir para a Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em

decorrência de sua condição de Administradora do Fundo.

2.6. A Administradora deve prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços: (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e (b) custódia de ativos financeiros.

2.7. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços a seguir relacionados devem ser arcados pela Administradora: (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, (b) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos, e (c) escrituração de cotas.

2.7.1. Para o exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, 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;

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

IV. formador de mercado para as cotas do Fundo.

2.7.2. 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.

2.7.3. A contratação da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou partes a eles relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação em vigor.

2.8. Poderes da Administradora**.** Compete à Administradora, observado o disposto no Regulamento, realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, abrir e movimentar contas bancárias, 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 ou a alteração do mercado organizado utilizado, e

praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e da Classe Única, deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento.

2.9. Serviço de Atendimento ao Cotista. A Administradora manterá serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, disponível no endereço eletrônico www.hedgeinvest.com.br.

2.10. Responsabilidades e Obrigações da Gestora**.** Caberá à Gestora:

I. avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, conforme limites e regras previstos em acordo operacional 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 existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento da Classe Única;

II. analisar os Ativos Alvo existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, conforme as recomendações do Consultor Imobiliário 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 e dos cotistas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral ou Assembleia Especial, 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;

III. submeter à Administradora, com o suporte do Consultor Imobiliário, as propostas de celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento da Classe Única;

IV. monitorar o desempenho da Classe Única, na forma de valorização de suas cotas, a evolução do valor do patrimônio do Fundo e a carteira do Fundo, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

V. acompanhar as assembleias dos ativos em que o Fundo vier 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;

VI. com o suporte do Consultor Imobiliário, propor a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento, e recomendar à Administradora (a) o reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) a realização da amortização extraordinária das cotas do Fundo e/ou sua liquidação, conforme o caso;

VII. elaborar relatórios de investimento realizados pela Classe Única;

VIII. indicar, com o suporte do Consultor Imobiliário, empresas para diligência jurídica, estudos de viabilidade técnica legal e estudos de sondagem de solo, bem como

a elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, arbóreo, ambiental e de avaliação dos imóveis integrantes da carteira do Fundo;

IX. elaborar relatórios periódicos das atividades da Classe Única, os quais deverão ser disponibilizados na forma prevista na regulamentação em vigor;

X. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestora do Fundo;

XI. 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; e

XII. praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo, incluindo, mas não se limitando à contratação, em nome do Fundo ou da Classe, dos seguintes serviços: (i) intermediação de operações para a carteira de ativos; (ii) distribuição de cotas; (iii) consultoria de investimentos; (iv) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (v) formador de mercado; e (vi) cogestão da carteira de ativos.

2.11. Poderes da Gestora. A Gestora, observadas as limitações legais e da regulamentação vigente, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira de investimentos do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

2.12. Responsabilidades e obrigações do Consultor Imobiliário. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Consultor Imobiliário praticar os seguintes serviços:

I. identificar e recomendar à Gestora Ativos Alvo existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento, bem como auxílio à Gestora na negociação da aquisição dos Ativos Alvo;

II. Dar suporte à Gestora na seleção e recomendação da incorporadora responsável pelo desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários integrantes ou que possam integrar a carteira da Classe, incluindo a indicação para a contratação da sociedade selecionada;

III. Dar suporte à Gestora na recomendação à Administradora da celebração dos contratos, negócios jurídicos e da realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo;

IV. Dar suporte à Gestora, na orientação da condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento;

V. Recomendar à Gestora que proponha a Administradora, a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Alvo, conforme o caso;

VI. Dar suporte à Gestora na indicação de empresas para diligência jurídica, estudos de viabilidade técnica legal e estudos de sondagem de solo, bem como a elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, arbóreo, ambiental e de avaliação dos imóveis integrantes da carteira do Fundo;

VII. Dar suporte à Gestora na seleção, contratação e supervisão de empresas para prestação de serviços de marketing, venda, gestão de carteira e pós-venda dos projetos imobiliários; e

VIII. Dar suporte à Gestora na condução das diligências necessárias nos Ativos Alvo previamente à sua aquisição pelo Fundo, de modo a subsidiar a Gestora na proposta a ser apresentada para a Administradora de investimentos e assegurar a adequação dos imóveis ao portfólio do Fundo.

2.13. 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 não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço contratado. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo nos termos deste Regulamento responderão pelos prejuízos causados ao Fundo e/ou aos cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

2.14. Vedações. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou da Classe:

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, bem como no artigo 32, §2°, do Anexo III à Resolução CVM 175;

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 eventualmente 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. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo;

IX. aplicar no exterior recursos captados no País;

X. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;

XI. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

a) a Classe e a Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário;
b) a Classe e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe;
c) a Classe e o representante de cotistas; e
d) a Classe e o empreendedor;

XII. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo;

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

XIV. 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

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

2.14.1. A vedação prevista no inciso XII acima não impede a aquisição, pela Classe Única, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento.

2.14.2. 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.

2.15. Da Renúncia, Destituição ou Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais

2.15.1. Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao fundo, por decisão da CVM, renúncia, ou destituição, por deliberação da Assembleia Geral.

2.15.1.1. O pedido de declaração judicial de insolvência do fundo impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral.

2.15.2. Na hipótese de descredenciamento, fica a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

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

2.15.2.2. Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou ou foi descredenciado não seja substituído dentro do prazo referido na regulamentação vigente aplicável, o Fundo deve ser liquidado, 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.

2.15.2.3. 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 que trata o item 2.14.2 acima.

2.15.2.4. No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a Administradora ou a 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.

2.15.3. Na hipótese de renúncia, 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 que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

2.15.3.1. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 2.15.3 acima, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

2.15.3.2. Aplica-se o disposto no item 2.15.3 acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

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

liquidação do Fundo.

2.15.3.4. Nas hipóteses de renúncia, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

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

2.15.4. 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.

3. PRAZO DE DURAÇÃO

3.1. Prazo de Duração. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

4. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

4.1. Exercício Social. O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, no dia 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

4.2. Demonstrações Financeiras. As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

4.2.1. 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.

4.3. Escrituração Contábil. O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

ANEXO DA CLASSE ÚNICA DO CHESS JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. DA CLASSE ÚNICA

1.1. Público-Alvo. O Fundo tem como público-alvo investidores qualificados, assim definidos pelo Artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30" e "Investidores Qualificados").

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 está negativo:

(i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única do Fundo;
(ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única 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 Única;
(iv) condenação definitiva 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; e
(v) redução do valor justo dos imóveis em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Classe Única, apurado na data de referência do respectivo laudo.

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 Única 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.

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

1.4. Prazo de Duração. A Classe Única terá o mesmo prazo de duração do Fundo.

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

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

1.7. Direito de Voto. A cada cota da Classe Única corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas.

1.8. Direitos do Cotista. O titular de cotas da Classe Única 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 da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

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

1.10. Negociação das Cotas da Classe Única. As cotas, após subscritas e integralizadas, serão registradas para negociação em mercado secundário, a critério da Administradora, e somente poderão ser negociadas em mercado de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

2.1. Objetivo. A Classe Única tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, objetivando a obtenção de renda e de ganho de capital por meio do investimento em empreendimento imobiliário situado no bairro Rio Marinho, no município de Vila Velha/ES, contemplando (i) o desenvolvimento e a exploração de loteamento residencial, diretamente ou por meio de consórcios, parcerias ou outras estruturas juridicamente admitidas; e/ou (ii) a valorização e posterior alienação, total ou parcial, do imóvel, inclusive mediante seu desmembramento e a comercialização de glebas, com ou sem a realização de obras, benfeitorias e intervenções destinadas à sua valorização, inclusive bens e direitos a eles relacionados ("Ativos Alvo").

2.1.1. O investimento da Classe Única em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimentos e os critérios constantes deste Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

I. Imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; e

III. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe Única, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175 ("Ativos de Liquidez" e Ativos Alvo, quando em conjunto denominados "Ativos").

2.2. O objeto e a política de investimentos da Classe Única somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente regulamento.

2.3. As recomendações de investimento da Classe Única nos Ativos Alvo serão apresentadas pelo Consultor Imobiliário à Gestora, que, por sua vez, submeterá as propostas de investimento enquadradas na política de investimento e que entenda atender os melhores interesses da Classe Única e dos cotistas para aprovação da Administradora, em estrita observância aos termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

2.4. Poderes. A Administradora e a Gestora, conforme o caso, poderão, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

I. contratar, decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, contratos a serem celebrados com quaisquer prestadores de serviços e demais contrapartes relacionadas aos ativos que venham a integrar o patrimônio do Fundo; e

II. adquirir ou alienar Ativos, inclusive por meio de permuta ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável e/ou neste Regulamento, devendo tais operações serem realizadas de acordo com a legislação aplicável e com este Regulamento.

2.4.1. Os Ativos Alvo poderão ser adquiridos ou alienados pelo Fundo, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses do Fundo e de seus cotistas, conforme recomendação do Consultor Imobiliário e proposta da Gestora.

2.4.2. A Classe Única poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

2.4.3. Observado o disposto no item 2.12 abaixo, não há limite percentual máximo para a aquisição de um único ativo pelo Fundo ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos ativos, observada a Política de Investimento do Fundo.

2.5. Cessão de Créditos e Securitização. A Administradora poderá ceder e transferir a terceiros os créditos decorrentes das operações com os Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, mediante proposta da Gestora,

com o suporte do Consultor Imobiliário.

2.6. Gestão de Liquidez. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada nos ativos previstos no item 2.1 deste Anexo, deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez, previstos no item 2.2 acima, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, a exclusivo critério da Gestora.

2.6.1. A Classe Única poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos de Liquidez referidos no item acima para atender suas necessidades de liquidez.

2.7. Alteração da Política de Investimentos. O objeto da Classe Única e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

2.8. Limites de Aplicação por Emissor e por Ativo. Caso os investimentos da Classe Única em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM 175 deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas nos parágrafos 4º e 5º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175e as regras aplicáveis às classes destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados.

2.8.1. Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora, pela Gestora e pelo Consultor Imobiliário na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo a Gestora, a Administradora ou o Consultor Imobiliário, ressalvadas as condutas contrárias à lei, à regulamentação aplicável ou a este Regulamento, nas respectivas esferas de atuação, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

3. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES

3.1. Distribuição de Resultados. A Classe Única deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

3.1.1. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

3.1.2. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

3.1.3. Farão jus aos rendimentos distribuídos pela Classe Única, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas no último dia útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

3.1.4. O percentual mínimo a que se refere este item será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

3.2. Amortizações. As cotas do Fundo poderão ser amortizadas pela Administradora, mediante proposta da Gestora nesse sentido, ou mediante prévia deliberação em sede de Assembleia Especial de Cotistas do Fundo. Caso haja amortização das cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

3.2.1. A amortização parcial das cotas de Classe Única para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

3.2.2. Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas de Classe Única deverão abranger todas as cotas da Classe Única, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto neste Regulamento.

4. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DE CLASSE ÚNICA

4.1. Patrimônio da Classe Única. O patrimônio do Fundo será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Regulamento e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas do Fundo.

4.1.1. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da Primeira Emissão da Classe Única, nos termos do Suplemento da Primeira Emissão da Classe, conforme anexo ao presente Regulamento, o qual será atualizado a cada nova emissão de cotas do Fundo sem a necessidade de aprovação pela Assembleia Especial.

4.2. Subscrição Parcial. Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio da Classe, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto, observada a regulamentação aplicável.

4.3. Integralização. As cotas da Classe Única de cada emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional nos termos do documento de aceitação da oferta ou do compromisso de investimento, caso aplicável, e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.

4.4. Direito de Preferência no Mercado Secundário. Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste item, observadas as restrições previstas neste Regulamento e regulamentação aplicável.

4.4.1. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto e da lâmina de cada emissão, em especial às disposições relativas à política de investimento.

4.5. Novas Emissões. A Administradora, mediante prévia e expressa solicitação da Gestora, poderá deliberar por realizar emissões de cotas do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Especial e de alteração deste Regulamento, assegurado aos cotistas o direito de preferência, , no montante total de até R$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), incluindo as cotas referentes à 1ª emissão de cotas do Fundo efetivamente subscritas e integralizadas ("Capital Autorizado"), sendo que o valor de cada nova cota, conforme solicitado previamente pela Gestora, conforme aplicável**,** deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) a média do valor das cotas do Fundo no mercado secundário, (b) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; ou ainda também (c) as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

4.6. As novas emissões de cotas do Fundo por ato da Administradora deverão observar as disposições dos respectivos documentos de cada emissão, inclusive no tocante à cobrança ou não de taxa de ingresso.

4.7. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Especial poderá deliberar sobre novas emissões das cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável e observado que:

I. O valor de cada nova cota ou o critério para sua fixação deverá ser fixado conforme a deliberação da Assembleia Geral que aprovar a nova emissão de cotas do Fundo;

II. A cada nova emissão, deverá haver definição a respeito da existência do direito de preferência e da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros; e

III. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes.

4.7.1. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, observado o montante mínimo disposto nos respectivos suplementos, ou cancelada a distribuição anterior.

4.8. Restrições aos Cotistas. Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, observado o disposto nos itens 4.9 e seguintes abaixo.

4.9. Critérios de Isenção para o Fundo e para a Classe Única. Para que o Fundo e para a Classe Única sejam isentos de tributação sobre as suas receitas operacionais, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pela Classe Única.

4.9.1. Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe Única estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

4.10. Critérios de Isenção para Cotistas Pessoa Física. Os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda os rendimentos distribuídos a pessoas físicas pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado desde que o fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas, e observado que a isenção não será concedida (i) ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (ii) ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Os critérios para a concessão da isenção do imposto de renda, acima descritos, poderão sofrer modificações conforme eventual alteração na legislação e na regulamentação em vigor.

4.11. Ausência de Garantia de Isenção. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as demais características previstas na regulamentação aplicável para isenção para o Fundo e para a Classe prevista no item 4.9 acima, bem como para o cotista pessoa-física prevista no item 4.10 acima. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas aqui descritas, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DO FUNDO

5.1. Taxa de Administração. O Fundo pagará pelos serviços prestados pela Administradora, a título de Taxa de Administração, o equivalente a 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe Única, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA.

5.1.1. A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente e paga

mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente àquele em que os serviços forem prestados. Para fins de início da cobrança, será considerada a data da primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se a primeira parcela no 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente subsequente a referida integralização.

5.1.2. Taxa de Gestão. O Fundo pagará pelos serviços prestados pela Gestora, a título de Taxa de Gestão, o equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe Única, observado o valor mínimo mensal de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA.

5.1.3. A Taxa de Gestão será calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente àquele em que os serviços forem prestados. Para fins de início da cobrança, será considerada a data da primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se a primeira parcela no 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente subsequente a referida integralização.

5.1.4. A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas das respectivas remunerações sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora ou pela Gestora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração ou Taxa de Gestão, respectivamente.

5.1.5. Taxa Máxima de Custódia. Até 0,03% (três centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, já incluída na Taxa de Administração.

5.2. Taxa de Consultoria Imobiliária. O Fundo pagará pelos serviços prestados pelo Consultor Imobiliário o equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe Única, observado o valor mínimo mensal de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA.

5.2.1. Limite de Taxa. A remuneração da Gestora e do Consultor Imobiliário estará sujeita ao Limite de Taxa, apurado mensalmente conforme a fórmula abaixo. Caso o Limite de Taxa seja igual ou superior a zero, a Gestora e o Consultor Imobiliário farão jus à Taxa de Gestão e à Taxa de Consultoria Imobiliária calculadas nos termos dos itens 5.1.2 e 5.2 acima, respectivamente, as quais poderão corresponder aos respectivos valores mínimos mensais, a depender do patrimônio líquido da Classe Única. Caso o Limite de Taxa seja negativo, a Gestora e o Consultor Imobiliário farão jus exclusivamente aos valores mínimos mensais previstos nos itens 5.1.2 e 5.2 acima, sem direito ao recebimento posterior da diferença.

$$Limite\ de\ Taxa = SRI - SGI$$

$$SRI = \sum_{x=0}^{t} 6{,}75\% \times Receitas\ Imobiliarias_x$$

$$SGI = \sum_{x=0}^{t} (TG_x + TI_x)$$

Onde:
SRI: somatório, desde o mês da primeira integralização de cotas da Classe Única (x = 0) até o mês t, de 6,75% (seis inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) das Receitas Imobiliárias recebidas em cada mês x;
SGI: somatório, no mesmo período, dos valores efetivamente pagos a título de Taxa de Gestão (TG) e de Taxa de Consultoria Imobiliária (TI);
t: último mês de apuração encerrado anteriormente ao mês de pagamento;
TG: valor efetivamente pago a título de Taxa de Gestão no mês x, incluindo o valor mínimo mensal, quando aplicável;
TI: valor efetivamente pago a título de Taxa de Consultoria Imobiliária no mês x, incluindo o valor mínimo mensal, quando aplicável.

5.2.2. "Receitas Imobiliárias" são os valores efetivamente recebidos pela Classe Única decorrentes da alienação de imóveis e de Ativos Alvo e da permuta financeira, deduzidos os valores restituídos em razão de distratos. As receitas financeiras da Classe Única não integram esse cálculo.

5.2.3. A Administradora deverá encaminhar à Gestora, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, o valor das Receitas Imobiliárias recebidas pela Classe Única no mês imediatamente anterior. Com base nessas informações, a Gestora será responsável pela apuração mensal do Limite de Taxa, devendo encaminhar à Administradora, até o 10º (décimo) dia útil do mesmo mês, a memória de cálculo contendo: (i) as Receitas Imobiliárias acumuladas desde a primeira integralização de cotas; (ii) os valores acumulados efetivamente pagos a título de Taxa de Gestão e de Taxa de Consultoria Imobiliária; e (iii) os valores devidos a cada prestador de serviço no mês. A Administradora poderá solicitar à Gestora os documentos comprobatórios que entender necessários para a verificação do cálculo.

5.3. Na hipótese de renúncia, descredenciamento ou destituição da Administradora ou da Gestora, o prestador receberá o percentual correspondente da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, respectivamente, correspondente ao período em que permaneceu no cargo, calculadas e pagas *pro rata,* nos termos deste Regulamento.

5.4. Outras Taxas. Não serão cobradas da Classe Única ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas ou pelo Fundo, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas

5.5. Tributos sobre o Consumo. As taxas aqui previstas não incluem o Imposto sobre Bens e Serviços - IBS e a Contribuição Social sobre Bens e Serviços - CBS, instituídos pela Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025 ("LC 214"), nem os tributos que venham a substituí-los ou complementá-los, incidentes sobre a prestação dos serviços remunerados por essas taxas ("Tributos sobre o Consumo"). Os Tributos sobre o Consumo serão acrescidos às respectivas taxas, nas alíquotas efetivamente aplicáveis, e arcados pela Classe Única.

5.6. Encargos. São considerados encargos 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 é de Classe Única, referida Classe Única será a responsável

por arcar com todos os encargos do Fundo. Caso venham a ser criadas novas classes de cotas, deverá ser indicado as despesas comuns às classes e sua forma de rateio, bem como o rateio de eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo.

6. DA ASSEMBLEIA GERAL

6.1. Competência. A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas ("Assembleia Geral"), conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada classe serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("Assembleia Especial" e em conjunto com a Assembleia Geral, 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.

6.1.1. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

I. as demonstrações contábeis;
II. a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
III. a emissão de novas cotas, observado o Capital Autorizado;
IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe Única;
V. a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 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 Única;
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. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão; e
XII. amortização das cotas do Fundo, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento.

6.2. Assembleia Ordinária. Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis 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 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 à 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 ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no regulamento.

6.3.4. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas deve 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 à 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 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 6.3, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 6.3.5.1., o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

6.3.7. Caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para

viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

6.3.8. 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.

6.3.9. 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 referido artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

6.4. Consulta Formal. As deliberações de Assembleia 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 formalidades previstas na regulamentação em vigor.

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

6.4.2. Os cotistas também poderão votar nas Assembleias de Cotistas por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela Administradora por ocasião da convocação das Assembleias de Cotistas.

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 e da Assembleia Especial, se aplicável, serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no subitem 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 XI 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 Única tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

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

cotistas.

6.6.2. Os percentuais constantes do item 6.6.1 acima deverão ser determinados com base no número de cotistas da Classe Única indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral ou Assembleia Especial, 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.

6.6.3. 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.

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

6.6.5. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe.

6.6.6. 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 ou a Classe, 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.

6.6.7. Não se aplica a vedação de que trata o item acima quando: (i) os únicos cotistas 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 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

6.7. Conflito de Interesses. Os atos que caracterizem conflito de interesse entre a Classe, o Fundo e a Administradora e a Gestora ou o Consultor Imobiliário, 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, do Consultor Imobiliário, 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, do Consultor Imobiliário, ou pessoas a eles ligadas;

III. a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou da Gestora, do Consultor Imobiliário, 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, Gestora, do Consultor Imobiliário, 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, da Gestora, 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, da Gestora ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, 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 à Administradora, à Gestora ou ao Consultor Imobiliário.

6.8. Pedido de Procuração. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, incluindo, mas não se limitando à proposta de voto da Administradora quanto às matérias em deliberação;

II. facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. ser dirigido a todos os cotistas.

6.8.1. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

6.8.2. A Administradora, caso receba a solicitação de que trata o item 6.8.1 acima deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

6.8.3. Nas hipóteses previstas no item 6.8.1 acima, a Administradora pode exigir:

I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes legais.

6.8.4. É vedado à Administradora:

I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 6.8.1 acima;

II. Cobrar pelo encaminhamento do pedido de procuração e por qualquer outra tarefa relacionada à matéria; e

III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

6.8.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora em nome de cotistas serão arcados pela Classe.

7. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

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

7.1.1. A eleição do representante 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 o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

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

cotistas.

7.1.2. O representante de cotistas deverá ser eleito 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, 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;

II. não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

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

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

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

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

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

8. Do Conselho Consultivo

8.1. O Conselho Consultivo será composto por 3 (três) membros, necessariamente cotistas da Classe Única, eleitos pela Assembleia de Cotistas.

8.1.1. Os membros do Conselho Consultivo terão mandato de 2 (dois) anos, admitida a reeleição, e poderão ser destituídos pela Assembleia de Cotistas a qualquer tempo. O cotista pessoa jurídica exercerá suas funções por meio de representante devidamente autorizado.

8.1.2. Em caso de renúncia, destituição, perda da condição de cotista ou vacância por qualquer outro motivo, a Administradora deverá convocar Assembleia de Cotistas para eleger

substituto, que cumprirá o restante do mandato.

8.2. O Conselho Consultivo terá caráter exclusivamente consultivo, cabendo-lhe acompanhar o desenvolvimento e o desempenho dos Ativos Alvo e emitir recomendações, com base nas informações fornecidas pela Gestora, com o suporte do Consultor Imobiliário, sobre:

(i) A estratégia de valorização e alienação dos Ativos Alvo, incluindo o desmembramento do imóvel, a comercialização de glebas e lotes e a realização de obras, benfeitorias e outras intervenções;

(ii) A aquisição e alienação de imóveis, direitos reais, participações societárias e certificados de recebíveis imobiliários, observada a política de investimentos da Classe Única;

(iii) Reorganizações societárias envolvendo sociedades nas quais a Classe Única detenha participação; e

(iv) A cessão de recebíveis e a securitização de créditos decorrentes dos Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento.

8.3. As recomendações do Conselho Consultivo não terão caráter vinculante. O Conselho Consultivo não terá poderes de aprovação, veto, gestão ou representação do Fundo ou da Classe Única. A realização das operações não dependerá de sua manifestação prévia ou favorável, observadas as aprovações exigidas pela regulamentação aplicável e por este Regulamento.

8.3.1. A atuação do Conselho Consultivo não substitui as atribuições do Consultor Imobiliário, da Gestora, da Administradora, da Assembleia de Cotistas ou do representante dos cotistas, nem afasta as responsabilidades dos prestadores de serviços.

8.4. As reuniões do Conselho Consultivo serão convocadas pela Gestora, por iniciativa própria ou a pedido de qualquer membro, mediante correio eletrônico enviado com antecedência mínima de 10 (dez) dias. A convocação deverá indicar a data, o horário, o local ou a forma de participação eletrônica e as matérias a serem analisadas.

8.4.1. As reuniões poderão ser realizadas presencialmente ou por meio eletrônico e serão instaladas com a presença de, no mínimo, 2 (dois) membros.

8.4.2. A presença de todos os membros dispensará as formalidades de convocação.

8.4.3. As recomendações serão adotadas pela maioria dos membros presentes e não impedidos, cabendo um voto a cada membro. Em caso de empate, serão registradas as posições de cada membro, sem emissão de recomendação conjunta.

8.4.4. As recomendações e eventuais manifestações divergentes serão registradas em ata, encaminhada à Administradora e à Gestora.

8.5. O membro que estiver em situação de potencial ou efetivo conflito de interesses

deverá comunicar o fato à Administradora e à Gestora e abster-se de participar da discussão e da votação da respectiva matéria. A Administradora deverá informar a situação aos cotistas.

8.5.1. Se, em razão de impedimentos, houver menos de 2 (dois) membros aptos a analisar determinada matéria, o Conselho Consultivo não emitirá recomendação sobre ela, sem prejuízo do disposto no item 8.3 acima.

8.6. Os membros do Conselho Consultivo deverão manter sigilo sobre as informações não públicas a que tiverem acesso em razão de suas funções e não poderão utilizá-las em benefício próprio ou de terceiros.

8.7. Os membros do Conselho Consultivo não serão remunerados pelo Fundo ou pela Classe Única.

9. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

9.1. Liquidação. No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo/ou a Classe Única, as cotas serão liquidadas e pagas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia de Cotistas.

9.1.1. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe Única pelo número das cotas emitidas pela Classe Única.

9.1.2. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

9.1.3. Na hipótese de a Assembleia de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) a Administradora deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição da Administradora do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima,

essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

9.1.4. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

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

9.2. Encerramento. Após pagamento aos cotistas do valor total de suas cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro 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 figure como acusado em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

10. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

10.1.1. 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.

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

10.1.3. 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 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.

10.1.4. Compete ao cotista manter suas informações de cadastro, incluindo seu endereço eletrônico, atualizados perante seu agente de custódia. A Administradora não possui responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

11.2. Política de Voto. O direito de voto do Fundo em assembleias dos ativos investidos pelo Fundo será exercido pela Gestora, conforme política disponível para consulta no site da Gestora: https://www.chess.capital/fundos-investimentos.php.

11.3. Fatores de Risco. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

11.4. 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 deste Regulamento.

SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO CHESS JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. Emissão: 1ª (primeira) emissão primária de cotas ("Primeira Emissão").

2. Regime de colocação e período de colocação: A oferta consistirá na distribuição pública primária de cotas, no Brasil, sob a coordenação da HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, na qualidade de instituição intermediária líder, enquanto instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, sob rito de registro automático de distribuição e portanto, não se sujeitando à análise prévia da CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor ("Oferta");

3. Público-Alvo: A Oferta será destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Qualificados" ou "Investidores");

4. Registro para Distribuição e Negociação das Cotas: as Cotas não serão depositadas para distribuição em mercado primário na B3. As Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário administrado e operacionalizado pela B3. A Administradora, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo ("Escriturador"), será responsável pela custódia das cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3. As cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta e autorização da B3;

5. Preço por Cota: O preço de cada cota do Fundo, objeto da Primeira Emissão, equivalente a R$ 100,00 (cem reais) ("Preço por Cota"), considerando o Custo Unitário de Distribuição (abaixo definido);

6. Custo Unitário de Distribuição: Será devido pelo Fundo o valor equivalente a R$ 867.900,00 (oitocentos e sessenta e sete mil e novecentos reais), cujos recursos serão utilizados para pagamento da comissão de estruturação e distribuição, bem como demais encargos e despesas regulatórias no âmbito da oferta ("Custo Unitário de Distribuição");

7. Montante Total da Oferta: O montante total da Oferta será de, inicialmente, até 990.000 (novecentas e noventa mil) cotas ("Cotas"), equivalente a R$ 99.000.000,00 (noventa e nove milhões de reais) ("Montante Total da Oferta");

8. Montante Mínimo da Oferta: A realização da Oferta está condicionada à subscrição de, no mínimo, 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), considerando o Preço por Cota ("Montante Mínimo da Oferta").

9. Distribuição Parcial: Será admitida, a distribuição parcial das Cotas, respeitado o

Montante Mínimo da Oferta, nos termos da legislação aplicável ("Distribuição Parcial"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas durante o Período de Distribuição serão canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

10. Período de Distribuição: As Cotas da Primeira Emissão serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do anúncio de início da Oferta nos termos da legislação em vigor e encerra-se com a disponibilização de anúncio de encerramento da Oferta, nos termos da legislação aplicável ("Período de Distribuição"); e

11. Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da Primeira Emissão: As Cotas serão subscritas no âmbito da Oferta mediante a celebração, pelo investidor, do termo de aceitação da Oferta e do Compromisso de Investimento, se aplicável. As Cotas deverão ser integralizadas mediante chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora, mediante solicitação da Gestora, na medida em que seja identificada a necessidade dos recursos pelo Fundo, nos termos abaixo e do compromisso de investimento celebrado pelo investidor:

I. A Administradora comunicará os cotistas sobre a necessidade de recursos, solicitando o aporte de recursos no Fundo mediante a integralização parcial ou total das Cotas subscritas por cada um dos cotistas nos termos dos respectivos compromissos de investimento. Ao receberem uma chamada de capital, os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias corridos contados do recebimento da comunicação da chamada de capital, com tolerância de até 10 (dez) dias corridos;

II. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, nos termos do documento de aceitação da oferta e do Compromisso de Investimento, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível – TED ou outros mecanismos de transferência de recursos ou pagamento instantâneo autorizados pelo BACEN em conta corrente de titularidade do Fundo;

III. Os procedimentos acima serão repetidos para cada chamada de capital até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas pelos cotistas tenham sido integralizadas;

IV. Os cotistas, ao subscreverem cotas e assinarem os respectivos compromissos de investimento comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos respectivos compromissos de investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos deste Suplemento, do Regulamento e dos respectivos compromissos de investimento; e

V. Os valores inadimplidos serão corrigidos pelo IPCA desde a data de inadimplemento até a data de quitação, acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês incidentes desde a data de inadimplemento até a data de quitação e de multa flat de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido. O cotista

inadimplente, além de ser responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo, nos termos do inciso IV acima, terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais e pagamento de amortização de cotas em igualdade de condições com os demais cotistas titulares de cotas, nos termos deste Regulamento) até que tenham quitados os valores inadimplidos ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro; e

VI. Nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o cotista inadimplente ficará de pleno direito constituído em mora, ficando a Administradora expressamente autorizada, a seu critério, (a) promover contra o cotista inadimplente processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição, o documento de aceitação da oferta e o respectivo Compromisso de Investimento como título executivo extrajudicial, nos termos do Código de Processo Civil, e/ou (b) vender a terceiros as Cotas subscritas e não integralizadas pelo cotista inadimplente, mesmo após iniciada a cobrança judicial, observado que a venda alcançará exclusivamente as Cotas objeto do inadimplemento. Os encargos incidentes sobre as Cotas inadimplidas, incluindo a correção monetária, os juros moratórios e a multa previstos no inciso V acima, bem como as despesas incorridas na cobrança, serão suportados exclusivamente pelo cotista inadimplente, não sendo transferidos ao adquirente das Cotas, e serão deduzidos do produto da venda, cabendo ao cotista inadimplente eventual saldo remanescente.

12. Exceto quando especificamente definidos neste Suplemento, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuídos no Regulamento.

13. Leitura dos Documentos da Oferta. Este Suplemento não substitui o prospecto e a lâmina da Oferta, nem quaisquer dos demais documentos relativos à Oferta e ao Fundo, devendo ser lido e interpretado em conjunto com o Regulamento do Fundo, o Anexo da Classe e os demais documentos da Oferta. Os investidores deverão, previamente à subscrição das Cotas, conhecer e observar integralmente os termos, condições, direitos, obrigações e fatores de risco constantes dos referidos documentos.