Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1

**REGULAMENTO DO**
**JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**
CNPJ Nº 31.772.231/0001-47

São Paulo, 26 de novembro de 2026

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1

**ÍNDICE**

**PARTE GERAL ..... 1**
**A. O FUNDO ..... 1**
**B. PRESTADORES DE SERVIÇOS ..... 1**
**C. PRAZO DE DURAÇÃO ..... 13**
**D. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ..... 13**
**ANEXO I ..... 1**
**CLASSE ÚNICA DO JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA ..... 1**
**1. DA CLASSE ÚNICA ..... 1**
**2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS ..... 3**
**3. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES ..... 6**
**4. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA ..... 7**
**5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE ..... 12**
**6. DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS ..... 16**
**7. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS ..... 24**
**8. DO COMITÊ DE INVESTIMENTO ..... 25**
**9. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA ..... 27**
**10. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES ..... 29**
**11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS ..... 30**
**12. DOS FATORES DE RISCO ..... 30**
**SUPLEMENTO DE EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA ..... 1**

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



## PARTE GERAL

### A. O FUNDO

A.1. **Base Legal.** O **JACARANDÁ I 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 Única" ou "Classe"), não possuindo subclasses, e será regida pela parte geral deste Regulamento e pelo Anexo I abaixo descrito ("Anexo I").

A.2.1. Uma vez que o Fundo é composto por uma única classe de cotas, as menções ao Fundo devem ser interpretadas como também se referindo à Classe Única.

A.2.2. Durante o Prazo de Duração, o Fundo poderá constituir diferentes classes de cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 175, por ato conjunto da Administradora e da Gestora.

### 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 8.501, 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 da Classe Única será realizada pela **JACARANDÁ CAPITAL E GESTÃO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.811, Cj. 809/810, Pinheiros, CEP 05.407-004, inscrita no CNPJ sob o nº 26.032.552/0001-75, devidamente autorizada a gerir carteiras de valores mobiliários pela CVM por meio do Ato Declaratório nº 18.472 de 23 de fevereiro de 2021 ("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

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



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 Imobiliários.

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

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 da Classe Única, 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 da Classe Única, 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 da Classe Única.

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

I. distribuição primária de cotas;

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



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 da Classe Única;

III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe Única, 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 da Classe Única.

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.

B.4.4.3. 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 da Classe Única, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome da Classe Única, 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; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe Única;

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.

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



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 da Classe Única, inclusive para 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 da Classe Única ou a alteração do mercado organizado utilizado, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento, bem como os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento à Gestora, 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 da Classe Única 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, nas determinações da Assembleia de Cotistas 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

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



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;

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 da Classe Única;

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 e transferir ao patrimônio da Classe Única dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores devidos à Classe Única em decorrência do investimento em Ativos Imobiliários e, conforme aplicável, em Ativos Financeiros;

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 e da Classe Única, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotista e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável;

VIII. 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;

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



IX. administrar os recursos da Classe Única de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

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

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

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

a) o registro de cotistas;

b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas e das Assembleias Especiais de Cotistas;

c) o livro ou lista de presença de cotistas;

d) os pareceres do auditor independente; e

e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo e da Classe Única;

XIII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das cotas de classe fechada em mercado organizado;

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

XV. elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe Única;

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

XVII. manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



XVIII. monitorar as hipóteses de liquidação antecipada;

XIX. cumprir as deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas e das Assembleias Especiais de Cotistas;

XX. executar as operações de investimento e desinvestimento pela Classe Única em Ativos Imobiliários, conforme recomendação da Gestora, aprovada pelo Comitê de Investimento, conforme aplicável, observada a Política de Investimento da Classe Única;

XXI. elaborar, com o auxílio da Gestora, os formulários com informações aos cotistas nos modelos anexos à Resolução CVM 175;

XXII. elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo e/ou da Classe Única, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;

XXIII. empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e à Classe Única e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei e das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, (ii) do presente Regulamento, em especial as disposições da Política de Investimento da Classe Única; e (iii) das deliberações da Assembleia de Cotistas e do Comitê de Investimento; e

XXIV. divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo e da Classe Única, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento.

B.6.1. A Administradora contratará, em nome do Fundo e da Classe Única, empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe Única.

B.7. **Demais Serviços.** Não obstante a possibilidade de contratação dos prestadores de serviços já previstos no presente Regulamento, a Administradora proverá ao Fundo e à Classe Única os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

(a) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(b) custódia de ativos financeiros.

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



B.8. **Poderes da Gestora.** A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo e da Classe Única, todos os atos necessários à gestão da carteira de ativos, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

B.9. **Obrigações da Gestora.** Caberá à Gestora:

I. negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando o Fundo e/ou a Classe Única;

II. assessorar a Administradora em quaisquer negócios imobiliários a serem realizados pelo Fundo e/ou pela Classe Única;

III. monitorar o andamento das obras dos Ativos Imobiliários, incluindo àquelas realizadas no âmbito de sociedades de propósito específico nas quais o Fundo e/ou a Classe Única tenha adquirido participação societária, conforme aplicável;

IV. prospectar, selecionar, avaliar, negociar e recomendar à Administradora e ao Comitê de Investimento potenciais aquisições de Ativos Imobiliários pelo Fundo e/ou pela Classe Única;

V. recomendar à Administradora a implementação de benfeitorias visando a manutenção e valorização dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, promovendo a otimização de rentabilidade dos Ativos Imobiliários

VI. identificar, avaliar e recomendar à Administradora e ao Comitê de Investimento potenciais propostas, vinculantes ou não vinculantes, para aquisição, alienação, locação e/ou arrendamento de Ativos Imobiliários, que integrem ou que possam a vir a integrar a carteira do Fundo e/ou da Classe Única;

VII. indicar para contratação pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe Única, a(s) empresa(s) especializada(s) que prestará(ão) os serviços destinados à construção e à manutenção dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pelo Fundo e/ou pela Classe Única, conforme aplicável;

VIII. auxiliar a Administradora na elaboração dos formulários com informações aos cotistas, de acordo com os modelos anexos à Resolução CVM 175;

IX. prestar as informações que lhe forem solicitadas pelos cotistas e pela Administradora;

X. exercer todos os demais serviços e atividades previstos no acordo operacional celebrado entre a Gestora e a Administradora ("Acordo Operacional");

XI. manter à disposição da Administradora departamento técnico habilitado a prestar

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única;

XII. exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo e da Classe Única e dos cotistas;

XIII. observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia de Cotistas e do Comitê de Investimento.

XIV. exercer o direito de voto da Classe Única nas reuniões de sócios, assembleias de acionistas e reuniões de condomínio relativas aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe Única, conforme orientação de voto definida pelo Comitê de Investimento e conforme as regras societárias e de governança estabelecidas no âmbito das sociedades de propósito específico investidas pela Classe Única.

B.9.1. A Gestora ao negociar os Ativos Imobiliários da carteira de ativos da Classe Única e firmar contrato ou documento relativo à negociação de Ativos Imobiliários, deverá encaminhar cópia dos documentos à Administradora em até 5 (cinco) dias úteis.

B.9.2. 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 Classe; (iv) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração da carteira e, se for o caso, de exposição ao risco de capital; (v) observar as disposições constantes deste Regulamento; (vi) cumprir as deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas e das Assembleias Especiais de Cotistas; e (vii) informar imediatamente à Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

B.9.2.1. 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.9.2.2. 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.10. **Vedações.** É vedado à Administradora e à Gestora, conforme o caso, no exercício de suas respectivas funções em relação ao patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única e

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



utilizando os recursos do Fundo e/ou da Classe Única:

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.10.3 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 da Classe Única 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 da Classe Única;
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 da Classe Única, 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

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

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 da Classe Única;

XIV. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos da Classe Única, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

XV. valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das cotas da Classe Única.

B.10.1. 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 da Classe Única.

B.10.2. A Administradora envidará seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio da Classe Única, não podendo assegurar, todavia, a sua efetiva valorização, tendo em vista os riscos inerentes aos seus investimentos.

B.10.3. 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.10.4. É vedada a utilização de informação relevante ainda não divulgada, por qualquer pessoa que a ela tenha tido acesso, com a finalidade de auferir vantagem, para si ou para outrem, mediante negociação de cotas em mercados organizados.

B.11. **Da Renúncia, Destituição ou Substituição da Administradora ou da Gestora**

B.11.1. 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.11.1.1. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede o administrador de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

B.11.1.2. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



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.11.1.3. 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.11.1.4. 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.11.1.5. 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.11.1.6. 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.11.1.7. 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.11.1.8. 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 Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única.

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



B.11.1.8.1. 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.11.1.8.2. Aplica-se o disposto no item B.11.1.8, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe Única 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.11.1.8.3. 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.11.1.9. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

B.11.1.10. 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.11.1.11. 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 de 11 (onze) anos, contados da data da primeira integralização de Cotas, ou seja, de 13 de novembro de 2018 até 11 de novembro de 2029 ("Data Final"), podendo tal prazo ser prorrogado, por decisão da Gestora, por um período adicional de até 2 (dois) anos contados da Data Final, unicamente caso o Fundo tenha recebíveis pendentes de recebimento na Data Final, decorrentes da venda ou permuta de imóveis, que tornem desaconselhável a liquidação do Fundo na Data Final ("Prazo de Duração").

## 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 financeiras relativas ao período findo.

D.2. **Demonstrações Financeiras.** As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas semestralmente por auditor independente registrado na CVM.

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 terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas da Administradora, bem como dos demais prestadores de serviços do Fundo e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, sendo auditadas semestralmente pelo Auditor Independente.

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



**ANEXO I**

**CLASSE ÚNICA DO JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

## 1. DA CLASSE ÚNICA

1.1. **Público-Alvo.** A Classe Única tem como público alvo exclusivamente os investidores que sejam considerados qualificados, nos termos do Art. 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30"), sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

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 Única está negativo:

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

IV. condenação do Fundo e/ou da Classe Única 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 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 Única.

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

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



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. **Patrimônio Inicial**. O patrimônio inicial da Classe Única é de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

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

1.7.1. **Valor das Cotas.** O valor patrimonial das cotas da Classe Única será calculado pela divisão do valor de seu patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação.

1.8. **Termo de Adesão.** Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, por meio do qual (i) atestará (a) que recebeu exemplar do Regulamento, (b) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa de Performance e outros Encargos do Fundo, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido, e (c) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo certo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus respectivos dados cadastrais.

1.9. **Benchmark.** A Classe Única não tem rentabilidade alvo.

1.10. **Direito de Voto.** Cada cota da Classe Única corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas.

1.10.1. A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Especial de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia Especial de Cotistas.

1.11. **Direitos do Cotista.** O titular de cotas da Classe Única:

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

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



imóveis e empreendimentos integrantes da Classe Única, do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

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

1.13. **Negociação das Cotas Classe Única.** As Cotas da Classe emitidas pelo Fundo serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa de valores, por meio de listagem na B3.

## 2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

2.1. **Objetivo.** A Classe Única tem por objetivo a aquisição e implementação de melhorias em imóveis localizados na região conhecida como "*Largo da Batata*", localizada no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com o intuito de obter valorização dos imóveis adquiridos, mediante aperfeiçoamento de seus respectivos usos e, na medida do possível, melhoria dos equipamentos públicos instalados no entorno (cada imóvel adquirido, individualmente, um "Ativo Imobiliário" e, em conjunto, os "Ativos Imobiliários").

2.1.1 O investimento da Classe Única em Ativos Imobiliários poderá ocorrer por meio da aquisição de:

I. participação societária em sociedade de propósito específico, cujas atividades sejam permitidas à Classe Única, seja por meio da subscrição de participação em aumento de capital ou de compra de participação detida por terceiro;

II. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, seja com relação a terrenos, imóveis construídos ou em fase de construção;

III. cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e

IV. outros ativos permitidos pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

2.1.2 A Classe Única poderá adquirir fração ou a totalidade dos Ativos Imobiliários nos quais investir, ou, ainda, desenvolvê-los, diretamente ou indiretamente por meio de exercício de direitos decorrentes de participação societária em sociedade de propósito específico, em conjunto com terceiros, incluindo, sem limitação, em regime de condomínio civil voluntário.

2.2. **Gestão de Liquidez.** A parcela do patrimônio da Classe Única que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos previstos no item 2.1 acima, poderá ser aplicada, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, em (i) títulos públicos de

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



emissão do Tesouro Nacional, (ii) operações compromissadas lastreadas nestes títulos, (iii) cotas de fundos de investimento que invistam exclusivamente nos ativos mencionados nos itens precedentes; (iv) certificados de depósito bancário, (v) certificados de recebíveis imobiliários; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliário; e (viii) letras imobiliárias garantidas, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e da Classe Única, a exclusivo critério da Gestora ("Ativos Financeiros").

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

2.2.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe Única, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN") ou pela CVM. Caso a Classe Única invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido em Ativos Financeiros, a Administradora deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem da Classe Única, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

2.3. Os recursos da Classe Única serão aplicados pela Administradora, conforme orientação da Gestora, segundo a política de investimentos descrita neste Capítulo 2.

2.3.1. A Classe Única poderá investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único Ativo Imobiliário.

2.3.2. A Classe Única poderá, conforme orientação da Gestora e aprovação do Comitê de Investimento, adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais.

2.3.3. A Classe Única não tem o objetivo de aplicar, preponderantemente, seus recursos em Ativos Imobiliários específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

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 da Classe Única:

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 da Classe Única;

II. adquirir ou alienar Ativos Imobiliários, inclusive por meio de permuta ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, devendo tais operações serem

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



realizadas de acordo com a legislação aplicável, sendo que, caso determinada operação não se enquadre nos critérios constantes deste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas, na forma do Regulamento;

III. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única para garantir obrigações assumidas pela Classe Única, nos termos da legislação vigente; e

IV. utilizar ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco.

2.4.1. Os Ativos Imobiliários poderão ser adquiridos ou alienados pela Classe Única, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Especial de Cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses da Classe Única e de seus cotistas.

2.4.2. Observado o disposto no item 2.6 abaixo, não há limite percentual máximo para a aquisição de um único Ativo Imobiliário pela Classe Única ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento do Fundo e da Classe Única.

2.4.3. A Classe Única poderá, conforme orientação da Gestora e aprovação do Comitê de Investimento, adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única.

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

2.6. **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 nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas nos parágrafos 4º e 5º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

2.6.1. Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora e pela Gestora, na implantação da política de investimento descrita no Anexo I, os investimentos da Classe Única, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo a Gestora ou a Administradora, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

2.7. **Derivativos.** É vedada à Classe Única a realização de operações com derivativos.

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



## 3. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES

3.1. **Resultados apurados no exercício findo.** A Assembleia de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

3.1.1. Entende-se por "Resultado do Fundo", o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, acrescido de eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, deduzidos os valores (i) dos gastos com eventuais benfeitorias, reformas e manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e (ii) das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo e da Classe Única, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas.

3.1.2. Exceto conforme de outra forma estabelecido pela Administradora, desde que observadas as normas legais e regulatórias aplicáveis, a Classe Única distribuirá até o dia 15 (quinze) de cada mês aos cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como cotistas até o 7º (sétimo) dia do mesmo mês, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados dos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso o 7º (sétimo) dia acima referido não seja um Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente anterior.

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

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

3.2. **Amortizações.** As cotas serão amortizadas, a critério da Administradora, conforme recomendação da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe Única, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pela Classe Única, exceto se outra forma for determinada pela Administradora, conforme orientação da Gestora, em virtude das necessidades da Classe Única. A amortização deverá ser comunicada à B3, via sistema Fundos.NET, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento, fixando data de corte dos cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



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

3.2.2. Ao final do Prazo de Duração ou quando da liquidação antecipada do Fundo e/ou da Classe Única, em caso de decisão da Assembleia Especial de Cotistas, todas as cotas da Classe Única deverão ter seu valor amortizado integralmente, e serão observados os procedimentos previstos no item 9 abaixo.

3.2.3. Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas da Classe Única deverão abranger todas as cotas da Classe Única, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto no Regulamento.

3.3. **Ordem de Alocação.** Diariamente, a partir da data da primeira integralização de cotas até a liquidação do Fundo e da Classe Única, a Administradora obrigar-se-á a utilizar as disponibilidades da Classe Única para atender às exigibilidades do Fundo e da Classe Única, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

(a) pagamento do preço de aquisição dos Ativos Imobiliários;

(b) pagamento dos Encargos, incluindo a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão; e

(c) distribuição aos cotistas dos resultados auferidos pela Classe Única, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

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

4.1. **Patrimônio da Classe Única.** O patrimônio da Classe Única 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 Anexo I e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas da Classe Única.

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

4.3. **Integralização.** A integralização das cotas subscritas da Classe Única de cada emissão poderá ocorrer (i) à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou mediante cessão de bens e direitos para o patrimônio da Classe Única, ou (ii) por meio de chamadas de capital, nos termos do compromisso de investimento a ser assinado por cada cotista

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



("Chamadas de Capital").

4.3.1. Nos casos em que seja adotada a integralização de cotas mediante Chamadas de Capital, a Administradora realizará as Chamadas de Capital para aporte de recursos à Classe Única, nos termos deste Regulamento e dos compromissos de investimento, informando aos respectivos cotistas, no mesmo ato, acerca dos prazos estabelecidos para a realização dos aportes, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, na medida em que (i) o Comitê de Investimento aprove oportunidades de investimento apresentadas pela Gestora; ou (ii) a Administradora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos na Classe Única para pagamento de despesas e encargos.

4.3.2. Nos casos em que seja adotada a integralização de cotas mediante Chamadas de Capital, conforme item 4.3.1 acima, a Administradora divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade às Chamadas de Capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação das Chamadas de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.

4.3.3. Ao receberem a notificação da Chamada de Capital, os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas respectivas cotas, nos termos dos respectivos compromissos de investimento e observados os procedimentos específicos de cada Chamada de Capital. O procedimento será repetido até que 100% (cem por cento) das cotas subscritas pelos cotistas tenham sido integralizadas.

4.3.4. A integralização em bens e direitos será realizada observando o previsto no artigo 9 e seus parágrafos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como a política de investimentos da Classe Única, e deverá ocorrer na forma e prazos fixados no documento de aceitação da oferta ou compromisso de investimento, conforme o caso, devendo a Assembleia Especial de Cotistas que tiver aprovado a integralização de cotas mediante cessão de participação societária, bens imóveis e/ou direitos indicar o prazo máximo para que referida integralização venha a ocorrer.

4.3.5. A subscrição de cotas e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo e na Classe Única, ficando o cotista vinculado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

4.4. **Cotista Inadimplente.** A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação do cotista de aportar recursos na Classe Única, no prazo estabelecido na respectiva Chamada de Capital ou neste Regulamento, não sanada no prazo previsto no item 4.4.1 abaixo, resultará na suspensão dos direitos do respectivo cotista inadimplente ("Cotista Inadimplente") de (a) voto nas Assembleias de Cotistas, inclusive em relação às suas cotas já

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



integralizadas, observado o disposto no item 4.4.2 abaixo; (b) alienação ou transferência das suas cotas da Classe Única; e (c) recebimento de amortizações, resgates, distribuições da Classe Única, bem como dos valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação do Fundo e/ou da Classe Única, conforme o item 4.4.4 abaixo.

4.4.1. As consequências referidas nos itens (b) e (c) do item 4.4 acima somente poderão ser postas em prática pela Administradora caso o descumprimento não seja sanado pelo Cotista Inadimplente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data em que o aporte de recursos se torne devido, nos termos da respectiva Chamada de Capital.

4.4.2. O Cotista Inadimplente que tenha sido chamado a integralizar suas cotas subscritas, conforme a respectiva Chamada de Capital, e que esteja inadimplente na data da convocação de uma Assembleia de Cotistas, não terá direito a voto na respectiva Assembleia de Cotistas.

4.4.3. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado no item 4.4 acima, tal Cotista Inadimplente recuperará prontamente após tal fato todos os seus direitos como cotista da Classe Única.

4.4.4. Se a Administradora amortizar ou resgatar as cotas ou realizar qualquer outra distribuição aos cotistas enquanto um Cotista Inadimplente seja o proprietário das cotas da Classe Única, os valores distribuídos devidos ao Cotista Inadimplente deverão ser utilizados pela Administradora para o pagamento das dívidas do Cotista Inadimplente à Classe Única. Qualquer saldo remanescente, após as deduções previstas neste item 4.4.4, deverá ser entregue ao Cotista Inadimplente.

4.5. **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 na regulamentação aplicável.

4.5.1. A aquisição das cotas da Classe Única 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 de cada emissão, em especial às disposições relativas à política de investimento.

4.6. **Novas Emissões**. A Assembleia Especial de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de cotas em condições diferentes das previstas no presente Anexo I, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observado o quanto disposto na regulamentação aplicável.

4.6.1. Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do item 4.6, acima, o valor de cada nova cota deverá ser fixado conforme recomendação do Comitê de Investimento, tendo-se como base (i) o valor de mercado das cotas já emitidas; ou (ii) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe Única e o número de cotas emitidas.

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



4.7. **Direito de Preferência.** Fica estabelecido que, na hipótese de novas emissões de cotas pela Classe Única, conforme aprovadas pela Assembleia Especial de Cotistas nos termos deste Regulamento, será outorgado aos cotistas adimplentes com suas obrigações frente à Classe Única o direito de preferência na subscrição das novas cotas ("Direito de Preferência").

4.7.1. A Assembleia Especial de Cotistas que aprovar as novas emissões de Cotas deverá deliberar sobre os termos, condições e prazos para o exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas, devendo ser observadas as seguintes premissas:

(a) O Direito de Preferência obedecerá às mesmas proporções das cotas detidas pelos cotistas na Classe Única, podendo ser exercido, total ou parcialmente, dentro do prazo definido para seu exercício. Não havendo a subscrição da totalidade das cotas da nova emissão no prazo inicialmente estabelecido, será aberto prazo para subscrição das sobras, em que exclusivamente os cotistas que tenham exercido efetivamente seu Direito de Preferência poderão realizar a subscrição das sobras, hipótese em que será igualmente observada a proporção de cotas detidas na Classe Única. A Assembleia Especial de Cotistas poderá deliberar sobre Direito de Preferência de sobras das sobras caso a totalidade das novas cotas não sejam subscritas em eventual prazo de subscrição de sobras, sendo observadas as premissas aqui estabelecidas;

(b) O Direito de Preferência será concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, sendo que, tanto para o exercício quanto para eventual cessão (nos termos do item 4.7.3 abaixo) serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. A data base em que será assegurado o Direito de Preferência aos cotistas em novas emissões de cotas da Classe Única será definida nos documentos que aprovarem a nova emissão;

(c) A quantidade de novas cotas a serem subscritas deverão representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de cotas representadas por números fracionados, sendo que os valores serão sempre arredondados para baixo. Os cotistas que possuírem somente uma cota terão seu Direito de Preferência arredondado, para poderem exercê-lo no limite mínimo de 1 (uma) nova cota da oferta.

4.7.2. Não haverá direito de preferência com relação a cotas negociadas no mercado secundário, seja de forma privada ou no ambiente de negociação da B3.

4.7.3. O direito de preferência para a subscrição de novas cotas a que se refere este item 4.7 poderá ser cedido pelo respectivo titular, de acordo com o procedimento previsto no suplemento de cada emissão de cotas, observado o disposto no item 4.7.1 acima.

4.7.4. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



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 da Classe Única por um único cotista, observado o disposto nos itens 4.9 e 4.10 abaixo.

4.8.1. As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das cotas da Classe Única devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as cotas estejam admitidas à negociação.

4.9. **Critérios de Isenção para o Fundo e para a Classe Única.** Para que o Fundo e 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, conforme alterada ("Lei nº 9.779"), 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.

4.9.2. Além do disposto no item 4.9 acima, a Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O presente Regulamento garante a distribuição de lucros prevista neste item 4.9.2, sendo uma obrigação da Administradora fazer cumprir essa disposição.

4.10. **Critérios de Isenção para cotistas Pessoa Física.** Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei nº 11.033"), o cotista pessoa-física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de a Classe Única, cumulativamente (i) ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) possuir número igual ou superior a 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, para que o cotista pessoa física goze de isenção, não poderá: (i) possuir participação em cotas da Classe Única em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas pela Classe Única, ou, ainda, que seja detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo ou pela Classe Única no período, não terá direito à isenção do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos pela Classe Única; e (ii) não ser titular de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe Única em conjunto com outros cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, ou ainda cujas cotas lhes derem direito

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe Única.

4.11. **Ausência de Garantia de Isenção.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de manter a Classe Única e o Fundo com as características previstas na regulamentação aplicável para isenção do cotista pessoa-física, mas a Administradora manterá as cotas admitidas para negociação secundária na forma prevista neste Anexo I. Adicionalmente, nos termos do item 4.9.2 acima, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar a Classe Única e 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, à Classe Única ou aos seus cotistas.

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

5.1. **Taxa de Administração**. A Administradora receberá, pelos serviços prestados de administração, controladoria e escrituração, uma taxa de administração de 0,09% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe Única, a ser paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, vigente a partir da competência de dezembro de 2026, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R$ 12.000,00 (doze mil reais), corrigida anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data da primeira integralização de cotas da Classe Única, observada a remuneração máxima mensal de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) ("Taxa de Administração").

5.1.1. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe Única aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

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

5.2. **Taxa de Gestão**. Pelos serviços prestados à Classe Única, a Gestora receberá uma taxa de gestão correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe Única, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir da data da primeira integralização de cotas da Classe Única ("Taxa de Gestão").

5.2.1. A Taxa de Gestão prevista no caput deste item será reduzida da seguinte forma:

(i) No período compreendido entre a presente data e a data da efetiva transferência dos ativos imobiliários da Classe Única à sua contraparte no âmbito da operação

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1

cujas negociações estão em curso envolvendo a permuta dos ativos imobiliários da

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



Classe Única ("Permuta"), conforme fato relevante divulgado em 01 de agosto de 2024 ("Operação"), diretamente ou por meio da transferência das cotas do capital de sociedade detentora de tais ativos à contraparte ("Data da Efetivação da Operação"), a Taxa de Gestão será reduzida para 0,8% a.a. (oito décimos por cento ao ano) sobre o patrimônio líquido da Classe Única, limitada a R$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) mensais;

(ii) No período compreendido entre a Data da Efetivação da Operação e (a) a data em que ocorrer o primeiro registro de incorporação imobiliária de empreendimento objeto da Permuta ou (b) 31 de dezembro de 2025, dentre os dois o que ocorrer primeiro ("Data Efetiva ou Máxima de Registro"), a Taxa de Gestão será reduzida para 0,5% a.a. (cinco décimos por cento ao ano) sobre o patrimônio líquido da Classe Única, limitada a R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) mensais;

(iii) A partir da Data Efetiva ou Máxima de Registro, enquanto houver unidades imobiliárias não comercializadas de titularidade da Classe Única objeto da Permuta, a Taxa de Gestão será de 0,35% a.a. (trinta e cinco centésimos por cento ao ano), limitada a R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) mensais; e

(iv) A partir da data da comercialização da última das unidades imobiliárias recebidas pela Classe Única em razão da Permuta e enquanto a Classe Única tiver recebíveis pendentes de pagamento em sua carteira em razão da comercialização das referidas unidades, a Taxa de Gestão será de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais.

5.2.2. Para os fins do item (i) do item 5.2.1 acima, a Data da Efetivação da Operação será considerada a data em que o instrumento de transferência dos ativos imobiliários, ou o instrumento de transferência das cotas do capital da sociedade detentora de tais ativos, seja registrado no cartório de registro de imóveis ou na junta comercial competente, conforme o caso.

5.2.3. Os valores-limite de remuneração estabelecidos no item 5.2.1 acima serão atualizados a cada 12 (doze) meses contados da presente data pela variação do Indice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") verificada no período.

5.2.4. No que diz respeito à Taxa de Gestão, serão observadas, ainda, as seguintes regras:

a) caso a Gestora renuncie às suas funções ou seja destituída com Justa Causa, a Taxa de Gestão será devida, *pro rata temporis*, por dia decorrido a partir da data do último pagamento da Taxa de Gestão até a data da renúncia ou da realização da Assembleia de Cotistas que deliberar pela destituição da Gestora com Justa Causa, deixando de ser devida após tal data;

b) caso a Gestora seja destituída sem Justa Causa, será devido pela Classe Única à Gestora, a título de multa penal compensatória por rescisão antecipada do Acordo Operacional, o valor correspondente a 100% (cem por cento) da Taxa de

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



Gestão que seria devida caso a Gestora remanescesse no exercício de suas funções até o término do Prazo de Duração do Fundo e da Classe Única; e

c) na hipótese do item (b) acima, a multa penal compensatória será paga nas mesmas datas em que seria devida a Taxa de Gestão, respeitados os mesmos valores e demais condições aplicáveis à Taxa de Gestão.

5.3. **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"), equivalente a 15,00% (quinze por cento) de toda e qualquer distribuição realizada pela Classe Única aos cotistas que exceder o valor investido por cada cotista acrescido de custo de oportunidade correspondente à variação acumulada do IPCA, verificada no período, acrescido de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, calculada e provisionada por Dia Útil ("Retorno Preferencial").

5.3.1. Após o pagamento integral do Retorno Preferencial aos cotistas, a Taxa de Performance será retida e paga à Gestora nas mesmas datas em que forem realizadas quaisquer distribuições pela Classe Única aos cotistas, seja em dinheiro ou bens.

5.3.2. No que diz respeito à Taxa de Performance, serão observadas, ainda, as seguintes regras:

(a) caso a Gestora renuncie às suas funções ou seja destituída com Justa Causa, a Taxa de Performance deixará de ser devida a partir da data da renúncia ou da realização da Assembleia de Cotistas que deliberar pela destituição da Gestora com Justa Causa; e

(b) caso a Gestora seja destituída sem Justa Causa, a Taxa de Performance será calculada e, se for o caso, paga à Gestora, com base no valor de mercado dos Ativos Imobiliários integrantes do carteira da Classe Única no momento da destituição sem Justa Causa, de acordo com os procedimentos descritos no item 5.3.3 abaixo.

5.3.3. Na hipótese de destituição da Gestora sem Justa Causa, nos termos do item 5.3.2 acima, a Taxa de Performance será apurada e, se for o caso, paga à Gestora, de acordo com os seguintes procedimentos:

(a) a Assembleia de Cotistas que deliberar pela destituição da Gestora sem Justa Causa deverá aprovar a contratação, pela Administradora, em nome do Fundo e da Classe Única e às expensas destes, de empresa especializada de renome e reputação internacionais, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contado da data de realização da Assembleia de Cotistas em questão, para realizar a avaliação dos Ativos Imobiliários da Classe Única e emitir o correspondente laudo de avaliação, que embasará o cálculo da Taxa de Performance devida à Gestora, nos termos do item (b) do item 5.3.2 acima ("Laudo de Avaliação");

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



(b) caso discorde dos valores apurados no Laudo de Avaliação, a Gestora poderá contratar outra empresa especializada de renome e reputação internacionais para realizar, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contado da apresentação do Laudo de Avaliação, nova avaliação dos Ativos Imobiliários da Classe Única ("Segundo Laudo de Avaliação" e, em conjunto com o Laudo de Avaliação, os "Laudos");

(c) caso seja apurada variação inferior a 10% (dez por cento) entre o valor total apresentado em cada um dos Laudos, o valor apurado no Laudo de Avaliação será considerado final e vinculante e deverá ser utilizado para o cálculo da Taxa de Performance devida à Gestora, nos termos do item (b) do item 5.3.2 acima, sendo os custos de elaboração do Segundo Laudo de Avaliação suportados integralmente pela Gestora;

(d) caso seja apurada variação superior a 10% (dez por cento) entre o valor total apresentado em cada um dos Laudos, o valor final será determinado pela média aritmética dos valores apresentados nos Laudos, o qual será final e vinculante para fins de cálculo da Taxa de Performance devida à Gestora, nos termos do item (b) do item 5.3.2 acima, sendo os custos de elaboração do Segundo Laudo de Avaliação suportados integralmente pela Classe Única;

(e) a Taxa de Performance será calculada com base nos parâmetros do item 5.3 acima, sendo que, exclusivamente para os fins desse cálculo, serão somados aos valores até então distribuídos aos cotistas o valor correspondente ao somatório dos valores dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe Única, estes últimos calculados conforme o presente item 5.3.3, como se tais valores tivessem sido efetivamente distribuídos aos cotistas;

(f) a Taxa de Performance, calculada na forma do item (e) acima, será paga à Gestora em moeda corrente nacional, no prazo de 5 (cinco) dias contado do término dos procedimentos indicados nos itens (a) a (d) acima; e

(g) alternativamente, caso a Classe Única não disponha de Ativos Financeiros ou recursos em caixa suficientes para o pagamento integral da Taxa de Performance no prazo indicado no item (f) acima, a Administradora deverá pagar o saldo remanescente tão logo possível, na medida em que ingressem novos recursos no caixa da Classe Única, sendo que, nesse caso, o saldo remanescente será devidamente atualizado por 100% (cem por cento) da taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia para títulos federais (Taxa Selic), a partir da data em que a Taxa de Performance se torne devida até a data do seu integral pagamento.

5.4. São considerados motivos de "Justa Causa" para a destituição da Gestora, exclusivamente para os fins dos itens 5.2 e 5.3 acima, os seguintes:

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



(a) caso a Gestora cause dano ou prejuízo ao Fundo e/ou à Classe Única em decorrência de atuação com dolo ou culpa, conforme decisão judicial transitada em julgado;

(b) caso a Gestora tenha sua falência decretada ou tenha sua recuperação judicial ou extrajudicial pleiteada ou deferida, conforme aplicável; e

(c) caso a Gestora atue em desacordo com a Lei nº 12.846, de 1 de agosto de 2013, conforme alterada ("Lei Anticorrupção").

5.5. **Taxa Máxima de Distribuição.** Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe Única, o presente Anexo I não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM 160.

5.6. **Outras Taxas.** Não serão cobradas da Classe Única ou dos cotistas, taxas de ingresso. 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 da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas ou pelo patrimônio da Classe Única, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas. Não haverá taxa de saída.

5.7. **Encargos**. São considerados encargos do Fundo e da Classe Única 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 ("Encargos"). Considerando que o Fundo possui uma única classe, a referida Classe Única 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.

5.8. **Outras Despesas.** Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo e da Classe Única correrão por conta da Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia de Cotistas.

5.9. **Doação.** A Gestora e a Administradora poderão realizar doações, por mera liberalidade, relativa à parcela da Taxa de Administração ou Taxa de Gestão destinada a entidades sem fins lucrativos, nos termos da regulamentação vigente.

## 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

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



específicas da Classe Única 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:

I. as demonstrações contábeis;

II. a substituição de prestador de serviço essencial;

III. emissão de novas cotas, com a definição dos termos, condições e prazos para o exercício do Direito de Preferência pelos cotistas;

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

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 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. 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 Única;

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

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

XIV. eleger os membros do Comitê de Investimento.

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



6.2. **Assembleia Ordinária**. Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe Única, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo e/ou da Classe Única, 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 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 Única 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

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



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 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 Única 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.

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



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 mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, formalizada por carta com aviso de recebimento, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora aos cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da referida carta, no caso de assembleias ordinárias, e de 15 (quinze) dias contados do recebimento da referida carta, no caso de assembleias extraordinárias.

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.

6.4.3. A resposta dos cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo cotista à Administradora, de carta com aviso de recebimento, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

6.4.4. A ausência de resposta do cotista à consulta apresentada pela Administradora será considerada como não comparecimento à respectiva Assembleia de Cotistas.

6.4.5. Caso algum cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora na mesma forma prevista no item 6.4.3 acima.

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, não se computando os votos em branco, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



6.6.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, IX, 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 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. 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 Única, 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, caso contratado, 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 Única 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 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.

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



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

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 Única 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 Única 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 ou a Classe Única 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 Única, 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 Única tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

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

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



IV. a contratação, pela Classe Única, 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 Única; e

V. a aquisição pela Classe Única 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 de interesse (i) 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; (ii) a contratação da Gestora; e (iii) a cessão de participação societária em integralização de cotas, pelos cotistas, detida previamente em sociedade de propósito específico que tenha por propósito atividades permitidas ao Fundo e à Classe Única.

6.7.4. Caso haja informação sobre a existência de qualquer conflito de interesse, efetivo ou em potencial, a Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, deverá imediatamente solicitar a convocação de Assembleia de Cotistas para deliberar sobre a resolução de tal conflito de interesse, em Assembleia de Cotistas a ser instalada nos termos deste Regulamento.

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

I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

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

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



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 pela Classe Única solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da Classe Única, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

6.8.2. A Administradora, caso receba a solicitação de que trata o item 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, 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.

6.8.4. É vedado à Administradora:

I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II. cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

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

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

6.9. **Divulgação.** As decisões das Assembleias de Cotistas devem ser divulgadas aos cotistas na forma do Capítulo 10 deste Regulamento.

## 7. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

7.1. **Representante de cotistas.** A Assembleia de Cotistas da Classe Única poderá eleger até 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 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

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



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 Única, 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 Única;

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 Única, 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 Única; 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, 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. DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

8.1. **Comitê de Investimento.** A Classe Única terá um comitê de investimento com as seguintes funções e atribuições ("Comitê de Investimento"):

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



(a) definir o plano estratégico de investimentos da Classe Única;

(b) aprovar o investimento e o desinvestimento em Ativos Imobiliários, inclusive os detidos por meio de sociedades de propósito específico nas quais a Classe Única detenha participação societária;

(c) definir a orientação de voto a ser proferido pela Administradora nas reuniões e assembleias realizadas no âmbito de sociedades de propósito específico investidas pela Classe Única, incluindo, sem limitação, a deliberação sobre a destinação de lucro eventualmente apurado nas referidas sociedades;

(d) recomendar proposta de emissão de novas cotas à Assembleia Especial de Cotistas, nos termos deste Regulamento;

(e) tomar conhecimento e opinar sobre propostas não vinculantes de aquisição de Ativos Imobiliários que venham a integrar a carteira da Classe Única, apresentadas pela Gestora; e

(f) outros assuntos de interesse da Classe Única que não sejam de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas.

8.2. **Formação do Comitê de Investimentos.** O Comitê de Investimento será formado por 5 (cinco) membros, sendo 2 (dois) membros indicados pela Gestora e 3 (três) membros indicados pelos cotistas, eleitos por maioria simples dos cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas especialmente convocada para esse fim.

8.2.1. Somente poderão integrar o Comitê de Investimento pessoas naturais que não estejam impedidas de exercer atividades no mercado financeiro e/ou de capitais.

8.2.2. Cada membro do Comitê de Investimento terá mandato pelo Prazo de Duração da Classe Única, podendo renunciar ao cargo ou ser substituído antes de seu término.

8.2.3. Na hipótese de vacância do cargo do membro do Comitê de Investimento por renúncia, morte, interdição ou qualquer outra razão, este será preenchido por um novo membro a ser indicado pela parte que indicou o membro a ser substituído, observadas as regras de indicação contidas neste Regulamento, sendo certo que o novo membro indicado completará o mandato do substituído.

8.2.4. Nas Assembleias Especial de Cotistas convocadas para eleição dos membros do Comitê de Investimento, serão impedidos de votar os sócios da Administradora, bem como suas partes relacionadas.

8.2.5. Os membros do Comitê de Investimento poderão ser substituídos a qualquer momento por quem os indicou, por intermédio de comunicação formal, por escrito, à

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



Administradora, dando ciência do fato e indicando o substituto e suas respectivas qualificações.

8.3. O Comitê de Investimento se reunirá (a) ordinariamente, ao menos uma vez por trimestre, ou (b) sempre que necessário, mediante convocação de qualquer de seus membros, da Administradora ou da Gestora, em local a ser previamente indicado na convocação, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data marcada para a realização da reunião do Comitê de Investimento.

8.3.1. As decisões do Comitê de Investimento serão necessariamente executadas pela Administradora, desde que não violem as leis e normas em vigor e as disposições do presente Regulamento.

8.3.2. Independente da periodicidade da realização das reuniões do Comitê de Investimento, os cotistas receberão mensalmente, relatório para acompanhamento das operações da Classe Única e das sociedades investidas, devendo ser disponibilizado eletronicamente ou apresentado pela Gestora, presencialmente ou por conferência.

8.4. Os membros do Comitê de Investimento não receberão remuneração da Classe Única ou da Administradora por suas respectivas atuações como membros do Comitê de Investimento.

8.5. As reuniões do Comitê de Investimento poderão ser realizadas por videoconferência ou teleconferência, o que não dispensa a necessidade da lavratura da ata de reunião, a ser assinada por todos os membros participantes após a realização da reunião.

8.6. As reuniões do Comitê de Investimento serão instaladas com a presença da maioria dos seus membros.

8.7. Cada membro do Comitê de Investimento terá direito a 1 (um) voto nas suas deliberações, sendo que as deliberações do Comitê de Investimento serão aprovadas pelo voto afirmativo da maioria dos membros que tenham participado da respectiva reunião ou encaminhado seu voto por escrito.

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

9.1. **Liquidação.** O Fundo e a Classe Única entrarão em liquidação por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

9.2. Até o final do Prazo de Duração do Fundo e da Classe Única, a liquidação da Classe Única será realizada de acordo com as propostas de desinvestimento elaboradas pela Gestora e aprovadas pela Administradora e pela Assembleia de Cotistas, observados quaisquer dos procedimentos descritos a seguir e sempre levando em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os cotistas:

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



(i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira da Classe Única e não sejam negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil;

(ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou

(iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira da Classe Única aos cotistas, nos termos dos demais itens deste Capítulo 9.

9.2.1. Em qualquer caso, a liquidação dos investimentos da Classe Única será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e a Classe Única.

9.2.2. O Fundo e/ou a Classe Única poderão ser liquidados antes do Prazo de Duração na ocorrência das seguintes situações:

(i) caso todos os Ativos Imobiliários tenham sido alienados antes do prazo de encerramento da Classe Única; e/ou

(ii) mediante deliberação da Assembleia de Cotistas; e/ou

(iii) nos demais casos previstos neste Anexo I, no Regulamento e na regulamentação aplicável.

9.3. **Procedimento de Liquidação.** Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo e/ou pela Classe Única, será permitida a liquidação do Fundo e/ou da Classe Única mediante entrega, que ocorrerá fora do ambiente da B3, aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia de Cotistas, devendo tais ativos ser avaliados com base nos critérios estabelecidos neste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia de Cotistas. Em qualquer caso, os cotistas que receberem ativos da Classe Única se submeterão às eventuais restrições, opções e encargos a que tais ativos estejam sujeitos, na mesma medida em que tais restrições, opções e encargos aplicarem-se à Classe Única.

9.3.1. Caso a Assembleia de Cotistas não chegue a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas, fora do ambiente da B3, 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 e/ou a Classe Única perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste item 9.3.1 serão ainda observados os seguintes procedimentos:

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



(a) a Administradora deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que estes 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 do administrador 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.

9.3.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo e/ou da Classe Única, 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 e/ou da Classe Única.

9.3.3. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo e/ou da Classe Única 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.

9.4. **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 e da Classe Única, 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.

9.4.1. É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo e/ou a Classe Única figure(m) como acusado(s) em processo administrativo sancionador perante à CVM pendente de encerramento.

## 10. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

10.1. **Informações Periódicas e Eventuais.** As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo e a Classe Única 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.

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



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 da Classe Única 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.

## 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 e/ou da Classe Única em assembleias dos ativos investidos pelo Fundo e/ou pela Classe Única será exercido pela Gestora, ou por representante legalmente constituído, conforme política disponível para consulta no respectivo *website* da Gestora https://www.jacaranda.capital/investidores/.

11.3. Em caso de morte ou incapacidade do cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

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 qualquer ação ou procedimento para dirimir quaisquer dúvidas, questões ou controvérsias relacionadas ou decorrentes do Regulamento.

## 12. DOS FATORES DE RISCO

12.1. **Fatores de Risco.** Não obstante a diligência da Administradora, da Gestora, bem como dos demais prestadores de serviços do Fundo e da Classe Única, em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos da Classe Única estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, quando aplicável, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo, na Classe Única e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e ou resultados da Classe Única podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços do Fundo e da Classe Única, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. As aplicações dos cotistas não contam

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



com garantia da Administradora, da Gestora, dos demais prestadores de serviços do Fundo e da Classe Única e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

12.2. **Riscos de crédito relacionado aos locatários.** Os cotistas da Classe Única terão direito ao recebimento de rendimentos da Classe Única, que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe Única. Dessa forma, a Classe Única estará exposta, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados diretamente pela Classe Única ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos Ativos Imobiliários.

12.3. **Risco de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos.** Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de reformas ou construção nos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos mesmos para locação, arrendamento ou alienação, de modo que poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios ou do preço de alienação e consequente da rentabilidade da Classe Única. O construtor ou empreiteiro contratado pela Classe Única poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

12.4. **Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas.** Podem ocorrer falhas na execução das obras ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar a Classe Única a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pela Classe Única, e, consequentemente, afetar a rentabilidade dos cotistas.

12.4.1. As matérias-primas básicas utilizadas na construção ou reforma dos Ativos Imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade da Classe Única e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



12.5. **Risco de desapropriação.** Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes da carteira da Classe Única, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da Classe Única e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

12.6. **Risco de vacância.** Tendo em vista que o Fundo e a Classe Única tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, ainda que a Administradora e a Gestora sejam ativas e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira da Classe Única, a rentabilidade da Classe Única poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

12.7. **Risco de concentração geográfica.** O Fundo e a Classe Única investirão exclusivamente em Ativos Imobiliários localizados na região conhecida como "*Largo da Batata*", localizada no bairro de Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e, portanto, estará sujeito à flutuação do valor de mercado dos imóveis nessa região.

12.8. **Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe Única.** O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira da Classe Única pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos da Classe Única decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

12.9. **Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário.** O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações nos Ativos Imobiliários pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo e da Classe Única. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos Imobiliários, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados do Fundo e da Classe Única. Nessa hipótese, as atividades do Fundo e da Classe Única poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das cotas.

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



12.10. **Necessidade de aportes futuros.** Caso os rendimentos obtidos pela Classe Única com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os encargos da Classe Única, os cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes na Classe Única para cobrir a deficiência de recursos.

12.11. **Desempenho passado.** Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe Única no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

12.12. **Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo, à Classe Única e/ou aos Cotistas.** Alterações na legislação aplicável ao Fundo, à Classe Única, aos cotistas e aos investimentos da Classe Única, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, conforme o disposto no item 12.14, alínea (e) abaixo, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das cotas da Classe Única.

12.13. **Risco de crédito dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe Única.** Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe Única estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio da Classe Única e de suas cotas.

12.14. **Outros Riscos.** Além dos riscos específicos do setor imobiliário, o Fundo e a Classe Única estarão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

(a) **Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos.** O Fundo e a Classe Única estão sujeitos aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os valores dos ativos da Classe Única e rentabilidade futura;

(b) **Risco de Condições Econômicas Adversas.** Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Imobiliários podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários. Se os Ativos Imobiliários não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, a Classe Única pode vir a ser afetada adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos Ativos Imobiliários e afetar adversamente a rentabilidade da Classe Única;

(c) **Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe Única, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;

(d) **Risco de contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe Única;

(e) **Risco tributário.** Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779 e na Lei nº 11.033, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe Única ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento na Classe Única;

(f) **Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas.** Não há restrição ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas da Classe Única, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe Única e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo, da Classe Única e/ou dos cotistas;

(g) **Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões de cotas da Classe Única, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe Única diluída; e

(h) **Riscos relacionados à liquidez.** Os ativos componentes da carteira da Classe Única poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe Única é um condomínio fechado e não admite resgate convencional de cotas, a liquidez das cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe Única consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação na Classe Única no momento e nas condições que desejar.

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1



**SUPLEMENTO DE EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO JACARANDÁ I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 01ª (Primeira) emissão de cotas da Classe Única.

| | |
|---|---|
| **Quantidade de Cotas:** | Serão emitidas até 5.150.000 (cinco milhões e cento e cinquenta mil) cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido). |
| **Valor da Cota:** | O preço de emissão das cotas será de R$ 10,00 (dez reais), que será corrigido pela variação do patrimônio da Classe Única até o dia útil imediatamente anterior à data da integralização ("Valor da Cota"). |
| **Volume Total da Oferta:** | O valor total da emissão será de até R$ 51.500.000,00 (cinquenta e um milhões, quinhentos mil reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ("Volume Total da Oferta"). |
| **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** | Será admitida a colocação parcial das cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe Única ("Distribuição Parcial"), desde que subscritas e integralizadas, no mínimo 1.000.000 (um milhão) de cotas, totalizando o montante de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). |
| **Investimento Mínimo** | Não haverá aplicação mínima por investidor. |
| **Número de Séries:** | Única. |
| **Subclasse de Cotas:** | Única. |
| **Forma de Distribuição:** | As cotas da primeira emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (Instrução CVM nº 476/09), a qual será destinada a investidores profissionais, hipótese em que a oferta de Cotas do Fundo estará automaticamente dispensada do registro perante a CVM. |
| **Forma de Integralização:** | As cotas subscritas durante o período de distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, conforme Chamadas de Capital, na forma do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, no ato da subscrição das cotas. |

Docusign Envelope ID: 0FE86FC3-A284-8867-8170-82FB0B0E8FB1

**Suplemento de Emissão de Cotas da Classe Única**

Jacarandá I Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

| | |
|---|---|
| **Tipo de Distribuição:** | Primária. |
| **Período de Colocação:** | As Cotas deverão ser subscritas durante o período em que forem distribuídas no âmbito de cada oferta de Cotas do Fundo, sendo que o prazo de distribuição da 1ª Emissão será de 6 (seis) meses, prorrogável por dois períodos adicionais de 6 (seis) meses, conforme deliberação da Administradora. |
| **Público-Alvo** | A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 11 da Resolução CVM 30. |

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