DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

REGULAMENTO DO EXITUS PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

VIGÊNCIA: 09/02/2024

(i) INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta

1.1. ESTE REGULAMENTO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEUS ANEXOS E APÊNDICES, SE HOUVER, E É REGIDO PELA LEI Nº 8.668 DE 25 DE JUNHO DE 1993, CONFORME ALTERADA, PELA RESOLUÇÃO CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME ALTERADA, BEM COMO PELO SEU ANEXO NORMATIVO III ("RESOLUÇÃO"), SEM PREJUÍZO DAS DEMAIS NORMAS E DIRETRIZES REGULATÓRIAS E DA AUTORREGULAÇÃO ("EM CONJUNTO, "NORMAS").

Termos Definidos

1.2. Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver.

1.3. Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, com as letras iniciais maiúsculas, referem-se a este Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme aplicável.

1.4. As menções a classes de investimento, ou "CI", e classes de investimento em cotas de classes de investimento, ou "CIC-CI", também abarcarão os fundos de investimento e os fundos de investimento em cotas de fundos de investimento.

Orientações Gerais

1.5. Este Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às suas Classes.

1.6. Cada Anexo que integra o presente Regulamento dispõe sobre informações específicas de cada Classe, e comuns às respectivas Subclasses, quando houver.

(ii) PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administrador

2.1. BANCO GENIAL S.A., CNPJ: 45.246.410/0001-55, Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017.

2.1.1. Serviços: Além dos serviços de administração fiduciária, o Administrador também prestará ao Fundo os serviços de:

(i) Custódia;
(ii) Escrituração;
(iii) Controladoria; e

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

(iv) Tesouraria.

Gestor

4.1. LEGEND WM GESTÃO DE RECURSOS LTDA, CNPJ: 34.076.827/0001-09, Ato Declaratório CVM nº 17.821, de 22 de abril de 2020.
Serviços. O Gestor é o responsável pela seleção dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez da carteira, estando por sua responsabilidade a negociação e gestão direta dos títulos e valores mobiliários.

4.1.1. Quanto aos Ativos Alvo, o Administrador implementará e poderá vetar as recomendações do Consultor imobiliário, se contratado, conforme o aplicável, que é o responsável pela estratégia, resultado e gestão de tais recomendações.

4.1.2. Caso o Gestor contrate Cogestor para determinada Classe, as informações do prestador de serviços estarão descritas diretamente no Anexo da respectiva Classe, assim como o seu mercado específico de atuação.

Responsabilidade dos Prestadores de Serviços

2.2. A responsabilidade de cada prestador de serviços perante o Fundo, Classes, Subclasses (conforme aplicável) e demais prestadores de serviços é individual e limitada, exclusivamente, ao cumprimento dos respectivos deveres, aferíveis conforme previsto na Resolução, neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices (conforme aplicável) e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços.

2.3. A avaliação da responsabilidade dos prestadores de serviços deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do Fundo e Classes respectivas, bem como o fato de que os serviços são prestados em regime de melhores esforços e como obrigação de meio.

2.4. Cada prestador de serviços do Fundo responderá, individualmente, somente por danos diretos decorrentes de seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, devidamente comprovados por decisão judicial ou arbitral transitada em julgado, sem solidariedade com os demais prestadores de serviços.

3. ESTRUTURA DO FUNDO

Prazo de Duração do Fundo

3.2. Indeterminado

Estruturação do Fundo

3.3. Classe Única

Exercício Social do Fundo
3.4. Término no último dia do mês de dezembro de cada ano civil.

4. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1. Cada Classe de Cotas conta com um patrimônio próprio segregado e seguirá uma política de investimentos específica. A política de investimentos a ser observada pelo Gestor, com relação a cada Classe, está indicada

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

no respectivo Anexo. Todos os limites de investimento serão indicados e deverão ser interpretados com relação ao patrimônio líquido da Classe correspondente.

5. FATORES DE RISCO COMUNS ÀS CLASSES

5.1. Os fatores de risco a seguir descritos são comuns a todas as Classes do Fundo, sendo aplicáveis, portanto, a todas as Classes indistintamente, e independem de seus respectivos tipos e características individuais. Os fatores de risco específicos de cada Classe, notadamente em decorrência de sua respectiva política de investimento e demais características individuais, poderão ser encontrados no respectivo Anexo.

5.1.1. Em última instância, todos os fatores de risco poderão levar à desvalorização das Cotas das Classes e posterior desvalorização dos investimentos dos Cotistas e/ou a ausência de liquidez.

Risco de Mercado

5.2. O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude da flutuação de preços e cotações de mercado dos Ativos detidos pela Classe, bem como da oscilação das taxas de juros e do desempenho de seus emissores.

Risco de Crédito

5.3. O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação de crédito.

Risco de Liquidez das Cotas

5.4. A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Risco de Precificação

5.5. As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos Ativos financeiros da carteira pelo Administrador, ou terceiros contratados, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor.

Risco de Concentração

5.6. A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em Ativos de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

Risco Normativo

5.7. Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, as Classes ou os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na carteira da Classe, inclusive a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de Cotistas da Classe.

Risco Jurídico

5.8. A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições deste Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a Subclasse e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. Este Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada). Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Segregação Patrimonial

5.9. Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe, quando houver, caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

Cibersegurança

5.10. Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, consequentemente, a performance das Classes como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.

Saúde Pública

5.11. Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como consequente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e consequentemente o bom desempenho da Classe.

Risco Socioambiental

5.12. Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor de determinados Ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos Ativos e consequentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

6. DESPESAS COMUNS ÀS CLASSES

6.1. As despesas a seguir descritas constituem encargos comuns passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou individualmente pelas Classes. Ou seja, qualquer das Classes poderá incorrer isoladamente em tais despesas, sendo que estas serão debitadas diretamente do patrimônio da Classe que nelas incidir. Por outro lado, quando as despesas forem atribuídas ao Fundo como um todo, serão rateadas proporcionalmente entre as Classes, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente. Quaisquer contingências incorridas pelo Fundo observarão os parâmetros acima para fins de rateio entre as Classes ou atribuição à determinada Classe.

(i) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe.
(ii) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação em vigor.
(iii) Despesas com correspondência de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas.
(iv) Honorários e despesas do Auditor Independente.
(v) Emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos.
(vi) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor.
(vii) Honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso.
(viii) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções.
(ix) Gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de assembleia geral ou especial de Cotistas, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos da Classe destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos.
(x) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos.
(xi) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira.
(xii) Despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira.
(xiii) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe.
(xiv) Honorários e despesas relacionados à atividade de formador de mercado e consultoria especializada.
(xv) Gastos da distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado.
(xvi) Taxa de Administração e Taxa de Gestão, incluindo parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados.
(xvii) Taxa de Performance, se houver.
(xviii) Montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance e/ou Taxa de Distribuição, observado o disposto na regulamentação vigente.
(xix) Taxa Máxima de Distribuição e Taxa Máxima de Custódia.
(xx) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe.
(xxi) Contratação de agência de classificação de risco de crédito.
(xxii) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio das Classes.
(xxiii) Despesas com avaliações obrigatórias dos Ativos do patrimônio líquido da Classe.

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

(xxiv) Despesas relacionadas à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe.
(xxv) Honorários e despesas relacionadas às atividades de Representantes dos Cotistas.
(xxvi) Taxas de estruturação e manutenção de seguros e previdência

6.2. Contingências verificáveis que recaiam sobre o Fundo, não sobre o patrimônio de alguma Classe ou Subclasse em específico serão rateadas proporcionalmente entre as Classes ou Subclasses, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente.

7. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

Assembleia Geral de Cotistas

7.1. As matérias que sejam de interesse de Cotistas de todas as Classes e Subclasses demandarão a convocação de Assembleia Geral de Cotistas, e permitirão a participação de todos que constem do registro de cotistas junto ao Administrador e/ou dos prestadores de serviços e ambientes competentes, a depender da forma de distribuição de cada Classe ou Subclasse, quando houver.

Assembleia Especial de Cotistas

7.2. As matérias de interesse específico de uma Classe demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas da Classe interessada, sendo admitida a participação apenas de Cotistas que constem dos registros de Cotistas da Classe em questão, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

7.2.1. Da mesma forma, as matérias de interesse específico de uma Subclasse demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse interessada, sendo admitida a participação apenas de Cotistas que constem dos registros de Cotistas da Subclasse em questão, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Forma de realização das Assembleias de Cotistas

7.3. A critério exclusivo do Administrador, as Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de modo total ou parcialmente eletrônico. Neste sentido, os Cotistas poderão se manifestar por meio eletrônico, sendo admitidos e-mails oriundos de endereço previamente cadastrados, documentos assinados eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pelo Administrador, conforme especificado na convocação.

Consulta Formal

7.4. A critério exclusivo do Administrador, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia de Cotistas, sejam elas Gerais ou Especiais, poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, por meio físico e/ou eletrônico, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

Competência da Assembleia Geral de Cotistas

7.5. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias previstas na regulamentação.

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

7.5.1. As matérias de competência de Assembleia Especial de Cotistas estarão indicadas no Anexo de cada Classe.

Quóruns da Assembleia Geral de Cotistas

7.6. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.	1) A substituição de Prestador de Serviço essencial. 2) A fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo. 3) Alteração da seção comum do Regulamento. 4) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas; 5) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; ou 6) Alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão.
Maioria das Cotas presentes	Todas as demais matérias previstas na Resolução

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

Inexistência de Garantia ou Seguro

8.1. O investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito. Adicionalmente, o investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não é garantido pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por qualquer outro prestador de serviços complementar. O investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

Criação de Classes e Subclasses

8.2. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, mediante aprovação por Assembleia Geral de Cotistas, criar novas Classes e Subclasses no Fundo contanto que não restrinjam os direitos atribuídos às Classes e Subclasses existentes.

Comunicação

8.3. Todas as correspondências aos Cotistas serão enviadas exclusivamente por meio eletrônico, ao endereço informado pelo Cotista em seu cadastro, sendo que cabe ao Cotista manter seu cadastro atualizado.

8.4. Nas situações em que se faça necessário “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, a coleta se dará por meio eletrônico, nos canais do Administrador.

8.5. Todos os contatos e correspondências entre Administrador e Cotista poderão ser gravados e utilizados para quaisquer fins de direito, incluindo, mas não se limitando, para defesa em procedimentos administrativos, judiciais e arbitrais.

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

Proteções Contratuais

8.6. O investimento em Cotas não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito.

8.7. O investimento em Cotas não é garantido, de forma alguma, pelo Administrador, Gestor, ou qualquer outro prestador de serviços do Fundo, das Classes ou Subclasses.

8.8. O investimento em Cotas não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

Serviço de Atendimento ao Cotista

8.9. Os Seguintes meios de comunicação podem ser utilizados para comunicações entre Cotistas e o Administrador:

(i) SAC: Tel: (21) 3923-3000 (11) 3206-8000
(ii) E-mail: middleadm@genial.com.vc
(iii) Ouvidoria: ouvidoria@genial.com.vc
(iv) Website: :www.genialinvestimentos.com.br

9. SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

9.1. Este Regulamento será regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

9.2.
Toda e qualquer Controvérsia envolvendo quaisquer dos Cotistas e o Fundo, inclusive seus sucessores a qualquer título, serão definitivamente resolvidas por arbitragem, administrada pelo Centro de Arbitragem da Câmara Americana de Comércio para o Brasil – São Paulo – AMCHAM, de acordo com o seu Regulamento.
9.3. O tribunal arbitral será composto por três árbitros os quais serão nomeados de acordo com o Regulamento do pelo Centro de Arbitragem da Câmara Americana de Comércio para o Brasil – São Paulo – AMCHAM.

9.4. Na hipótese de procedimentos arbitrais envolvendo três ou mais partes em que estas não possam ser reunidas em blocos de requerentes e requeridas, todas as partes, em conjunto, nomearão dois árbitros dentro de 15 (quinze) dias a partir do recebimento pelas partes da última notificação do Centro de Arbitragem nesse sentido. O terceiro árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será escolhido pelos árbitros nomeados pelas partes dentro de 15 dias a partir da aceitação do encargo pelo último árbitro ou, caso isso não seja possível por qualquer motivo, pelo Comitê Gestor do Centro de Arbitragem. Caso as partes não nomeiem conjuntamente os dois árbitros, todos os membros do tribunal arbitral serão nomeados pelo Comitê Gestor do Centro de Arbitragem, que designará um deles para atuar como presidente.

9.5. A sede de arbitragem será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O idioma da arbitragem será o português. A decisão arbitral definitiva será prolatada em idioma português. A arbitragem será processada e julgada de acordo com o Direito brasileiro.

9.6. A decisão arbitral determinará que os custos da arbitragem ou de qualquer procedimento judicial a ela relativo ou dela decorrente, incluindo honorários dos advogados, peritos e árbitros e as custas, deverão ser suportados pela parte vencida. Se as partes decaírem parcialmente de suas 47 pretensões, o Juízo Arbitral deverá especificar a forma e a proporção de distribuição de tais ônus entre as partes.

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

9.7. As partes renunciam, até o limite permitido pela legislação, ao direito de propor qualquer medida contra a decisão arbitral, seja questionando sua validade ou a sua execução. A execução da decisão arbitral poderá ser requerida a qualquer corte ou tribunal competente. A decisão arbitral será final e obrigará as partes.

9.8. As partes poderão pleitear medidas cautelares e de urgência ao Poder Judiciário antes da constituição do tribunal arbitral. A partir de sua constituição, todas as medidas cautelares ou de urgência deverão ser pleiteadas diretamente ao tribunal arbitral, podendo este manter, revogar ou modificar tais medidas anteriormente requeridas ao Poder Judiciário.

9.9. Medidas cautelares e de urgência, quando aplicáveis, ações de execução e quaisquer outras medidas judiciais autorizadas pela Lei n.º 9.307/96 poderão ser pleiteadas e propostas, à escolha do interessado, na comarca onde estejam o domicílio ou os bens de qualquer das partes, ou na comarca de São Paulo, Estado de São Paulo. Para quaisquer outras medidas judiciais, fica eleita exclusivamente a comarca de São Paulo, Estado de São Paulo. O requerimento de qualquer medida judicial não será considerado uma renúncia aos direitos previstos nesta cláusula ou à arbitragem como o único método de solução de Controvérsias entre as partes.

9.10. Antes da assinatura do termo de arbitragem, o Centro de Arbitragem poderá consolidar procedimentos arbitrais simultâneos. Após a assinatura do termo de arbitragem, o tribunal arbitral poderá consolidar procedimentos arbitrais simultâneos fundados neste ou em qualquer outro instrumento firmado entre as partes, desde que tais procedimentos digam respeito à mesma relação jurídica e as cláusulas compromissórias sejam compatíveis. A competência para consolidação será do primeiro tribunal arbitral constituído, e sua decisão será vinculante a todas as partes

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

EXITUS PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ANEXO DA EXITUS PLUS CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

VIGÊNCIA: 29/11/2023

1. INTERPRETAÇÃO

Interpretação Conjunta

1.1. ESTE ANEXO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEU REGULAMENTO E APÊNDICES, SE HOUVER, E NORMAS APLICÁVEIS.

Termos Definidos

1.2. Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Anexo terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento e Apêndices, quando houver.

1.3. Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Anexo, seu Regulamento e Apêndices, quando houver, com as letras iniciais maiúsculas referem-se a este Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme aplicável.

1.4. As menções a classes de investimento, ou "CI", e classes de investimento em cotas de classes de investimento, ou "CIC-CI", também abarcarão os fundos de investimento e os fundos de investimento em cotas de fundos de investimento.

Orientações Gerais

1.5. O Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às Classes.

1.6. Este Anexo, que integra o Regulamento, dispõe sobre informações específicas desta Classe e comuns às suas Subclasses, quando houver.

2. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

Público-Alvo

2.1.
A Classe é destinada a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30/21.;

2.2. Aportes de empregados e sócios do Gestor e Administrador: Vedado.

Responsabilidade dos Cotistas

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

2.3. Ilimitada, podendo superar o valor de suas Cotas subscritas.

Regime Condominial

2.4. Fechado

Prazo de Duração

2.5. Indeterminado.

Subclasses

2.6. A Classe não conta com Subclasses.

Consultor Especializado

2.7. O Administrador, após indicação do Comitê de Investimentos, poderá contratar Consultor Especializado, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de Ativos da Classe.

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Objetivo

3.1. Investir preponderantemente em Ativos Alvo, nos termos da Estratégia desta Política de Investimentos.

Estratégia

3.2. Para atingir ao objetivo de investimentos, a Classe tem por objetivo obter rendimento de longo prazo através compra e venda, locação e/ou outra forma de exploração, alocando prioritariamente nos seguintes ativos, conforme selecionados pelo Consultor Imobiliário, se contratado, e aprovados pelo Comitê de Investimentos ("Ativos Alvo"):

(i) Imóveis;

(ii) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas pelo FII.

3.3. Sem prejuízo da estratégia específica de direcionar as alocações da carteira nos Ativos Alvo acima, a parcela de recursos do Fundo que não for investida em Ativos Alvo será alocado pelo Gestor de acordo com a recomendação do Comitê de Investimentos nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

(i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que o valor dos créditos imobiliários que servem como lastro dos CRI devidos por um mesmo devedor não represente valor superior a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo;

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

(ii) LCI e LH emitidos por qualquer das seguintes instituições financeiras: Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil S.A., Banco do Nordeste do Brasil S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco Votorantim S.A. ou HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo, desde que o valor das LCI ou LH emitidos por cada instituição financeira individualmente não represente percentual igual ou superior a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo;

(iii) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

(iv) Cotas de outros FII;

Dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias contados do recebimento de valores pelo Fundo, a qualquer título, inclusive em razão do desinvestimento em Ativos Alvo, o Fundo poderá realizar reinvestimentos em Ativos Alvo. Durante este prazo, os recursos financeiros decorrentes de valores de integralização e/ou desinvestimento serão alocados pelo Gestor em Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, de acordo com recomendação do Comitê de Investimentos. A parcela de valores que não tenha sido reinvestida em Ativos Alvo deverá ser distribuída aos Cotistas a título de Amortização.

3.4. Na hipótese da carteira da Classe atingir ou superar 50% (cinquenta por cento) de concentração do seu patrimônio líquido em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos financeiros aplicáveis às classes de investimentos financeiros reguladas pelo Anexo Normativo I da Resolução, ressalvadas as exceções previstas no Anexo Normativo III da Resolução.

3.5. A Classe não poderá realizar operações com derivativos para qualquer finalidade.

Aquisição de Imóveis Gravados com Ônus Reais

3.6. É permitida a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio, mediante aprovação do Comitê de Investimentos.

Localização Geográfica

3.7. A Classe poderá investir em Ativos em quaisquer locais no território nacional, sem limitação geográfica.

Extensão do Mandato

3.8. Os Prestadores de Serviços, na medida de suas respectivas atribuições em relação à gestão da carteira da Classe, possuem mandato para exercer todos os direitos relativos aos Ativos da carteira, considerando que os Ativos Alvo serão selecionados pelo Consultor Imobiliário, se contratado, e aprovados pelo Comitê de Investimentos da Classe enquanto os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez (abaixo definidos) serão alocados pelo Gestor de acordo com as recomendações do Comitê de Investimentos da Classe.

Investimento em Ativos de Liquidez

3.9. A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio em (i) cotas de fundos de investimento financeiros, (ii) títulos de renda fixa, (iii) títulos de emissão do Bacen e (iv) operações compromissadas lastreadas nos títulos descritos nas alíneas (ii) e (iii) para atender suas necessidades de liquidez,, nos termos e limites das Normas aplicáveis(“Ativos de Liquidez”, em conjunto com Ativos Alvo e Ativos Imobiliários, simplesmente “Ativos”).

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

Vedações

3.10. É vedado ao Gestor, utilizando os recursos da Classe:

(i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
(ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe;
(iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
(iv) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) a Classe e o Administrador, Gestor ou Consultor Especializado; (b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe; (c) a Classe e o Representante de cotistas; (d) a Classe e o empreendedor;
(v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;
(vi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
(vii) realizar operações com derivativos; e,
(viii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo III da Resolução.

4. FATORES DE RISCO ESPECÍFICOS DA CLASSE

4.1. Além dos fatores de risco dispostos no Regulamento, esta Classe está sujeita, ainda, aos seguintes fatores de risco específicos:

Risco Perdas Patrimoniais

4.2. A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas, inclusive perdas em montante superior ao capital subscrito pelo Cotista, sujeitando, em consequência, o aporte adicional de recursos para cobrir eventual patrimônio líquido negativo da Classe.

Risco de Crédito

4.3. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe 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. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de Liquidez da Carteira

4.4. Os Ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

Risco de Mercado das Cotas

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

4.5. Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Responsabilidade Ilimitada

4.6. A Classe poderá, em decorrência de suas operações, sofrer significativas perdas patrimoniais, inclusive a perda de todo o capital aportado pelos Cotistas ao longo da existência da Classe, havendo, ainda, a possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo. Constatado o patrimônio líquido negativo, estarão os Cotistas obrigados, mediante requisição dos Prestadores de Serviços Essenciais, a efetuar aportes adicionais nas proporções de suas respectivas participações, mas não a elas limitados, até a reversão do patrimônio líquido da Classe.

Risco Tributário

4.7. Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que as condições estabelecidas pela legislação tributária vigente sejam atendidas. O não atendimento aos requisitos acima implica na perda do benefício fiscal relativo ao recebimento de rendimentos pelos Cotistas pessoas físicas da Classe, sendo que a verificação de não atendimento dos requisitos que forem aplicáveis à Classe, e não à (aos) cotista(s) específico(s), assim como qualquer alteração no tratamento tributário do Classe, ensejará a publicação de fato relevante pelo Administrador nos termos da Regulação.

(i) Caso a Classe aplique recursos, ou receba subscrição de investidor, em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoas ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

(ii) Os Prestadores de Serviço não são responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados neste Fator de Risco, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe, a seus Cotistas e/ou aos investimentos na Classe.

Risco Imobiliário

4.8. Pode ocorrer a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pela Classe, ocasionada por, mas não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, fornecimento de água, entre outros, e **(vi)** a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. A desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo afetará os rendimentos das Cotas e o patrimônio líquido da Classe.

Risco de Regularidade dos Imóveis

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

4.9. Observada sua Política de Investimento, a Classe poderá adquirir, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários ou títulos e valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de explorá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis.

Risco de Desastres e Sinistro

4.10. A ocorrência de desastres naturais pode causar danos aos imóveis e imóveis relacionados aos Ativos integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não há garantia de que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de Desapropriação pelo Poder Público

4.11. De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes ou imóveis relacionados aos Ativos integrantes da carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco do Incorporador/Construtor

4.12. O empreendedor, construtor ou incorporador de bens integrantes ou lastro dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.

Risco Ambiental

4.13. Os imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância à legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) eventuais passivos ambientais decorrentes de contaminação

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) eventuais ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A eventual ocorrência destes eventos em imóveis detido ou relacionados aos títulos e valores mobiliários da carteira da Classe pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Execução das Garantias de CRIs

4.14. O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários envolve riscos, incluindo inadimplemento e execução de garantias, que pode impactar sua rentabilidade. Em casos de execução de garantias, a Classe deve suportar custos adicionais como investidora desses Certificados. Além disso, as garantias podem não cobrir totalmente as obrigações financeiras dos Certificados, prejudicando o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Riscos Específicos de CRI, LCI e LH

4.15. O Governo Federal pode alterar a legislação tributária em relação a investimentos financeiros, afetando a rentabilidade de Ativos como Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e Letras Hipotecárias. Atualmente, pessoas físicas são isentas de imposto de renda sobre os rendimentos desses investimentos. Além disso, Classes de Investimento Imobiliário que atendem a requisitos específicos também têm essa isenção. Mudanças futuras na legislação, como a eliminação da isenção ou o aumento das alíquotas, podem impactar negativamente a rentabilidade da Classe.

Riscos Relativos à Securitização

4.16. Os CRIs podem ser negociados com registro provisório pela CVM. Se não obtiverem registro definitivo, a emissora deverá resgatá-los antecipadamente, mas isso pode ser difícil se os valores já tiverem sido utilizados. A Medida Provisória Nº 2.158 estabelece que a separação de patrimônio não afeta débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas. Isso significa que, em caso de falência da securitizadora, os credores fiscais podem competir com os detentores de CRI pelos créditos imobiliários usados como lastro, afetando a capacidade da securitizadora de cumprir suas obrigações relacionadas aos CRI.

Riscos decorrentes do prazo do Fundo e das Quotas

4.17. A Classe não tem prazo de duração determinado. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário. Ainda, tendo em vista que o regime condominial da Classe é fechado, o investidor não poderá resgatar suas Cotas até o resgate das referidas Cotas.

Risco de Diluição

4.18. Na eventualidade de novas emissões da Classe, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

Riscos Decorrentes da Não Utilização de Derivativos

4.19. A Classe não realizará operações com derivativos, nem mesmo para proteção da carteira do Fundo, podendo causar perdas à Classe, consequentemente, aos Cotistas.

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

Risco de Revisão Judicial dos Contratos de Locação

4.20. Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse da Classe renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre a Classe e o locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Risco de Potencial Conflito de Interesses

4.21. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento. Não há garantia de que, mesmo após a aprovação prévia dos Cotistas, o Administrador e o Consultor Imobiliário ou Partes Relacionadas privilegiarão o Fundo e os Cotistas em detrimento de seus interesses ou dos interesses de Partes Relacionadas.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Taxa de Administração

5.1. Será cobrada Taxa de Administração, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa: 0,0875% (oitocentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano (base 252 dias)
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.
(iv) Valor Mínimo Mensal: R$16.550,00 (dezesseis mil quinhentos e cinquenta reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.

Taxa de Gestão

5.2. Será cobrada Taxa de Gestão, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa: 0,0375% (trezentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano (base 252 dias)
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

(iv) Valor Mínimo Mensal: R$ 7.950,00 (sete mil novecentos e cinquenta reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.

Taxa Máxima de Administração e de Gestão

5.3. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreendem, respectivamente, as taxas de administração e gestão cobradas no âmbito das classes de investimento em que a Classe investe.

5.4. A Classe, exclusiva, está dispensada de divulgar a Taxa Máxima de Administração e de Gestão.

Taxa Máxima de Custódia

5.5. A Taxa Máxima de Custódia, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe é fixada nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa Fixa: R$ 2.000,00 (DOIS MIL reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração]

Taxa Máxima de Distribuição

5.6. Não será devida pela Classe Taxa de Distribuição.

Taxa de Ingresso

5.7. Não há Taxa de Ingresso

6. DAS COTAS DA CLASSE

Patrimônio Líquido Mínimo da Classe

6.1. O patrimônio líquido mínimo para o início das atividades da Classe ("Patrimônio Inicial Mínimo") será equivalente a R$ 1.000.000,00 (UM MILHÃO DE REAIS).

Condições para Aplicação

Emissão

6.2. A Emissão de novas Cotas, a partir da segunda emissão, deve ser aprovada em Assembleia Especial de Cotistas, conforme recomendado pelo Comitê de Investimentos.

Direito de Preferência

6.3. O direito de preferência na subscrição de Cotas será definido no ato que deliberar a respeito das emissões subsequentes.

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

Subscrição

6.4. Mediante assinatura do termo de adesão e ciência de risco, quando do primeiro investimento, do documento de aceitação da oferta e do compromisso de investimento, se aplicável.

6.4.1. Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial de Cotas, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de Cotas prevista na emissão, observada a regulamentação aplicável.

Forma de Integralização

6.5. Moeda corrente nacional ou mediante a entrega de Ativos, com base em laudo de avaliação elaborado nos termos da Resolução por empresa especializada contratada pelo Administrador, conforme recomendação do Comitê de Investimentos e aprovado pela assembleia especial de Cotistas. A aprovação do laudo pela assembleia especial de cotistas não é requerida quando se tratar de Ativos que constituam a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas.

Taxa de Ingresso

6.6. Não há

Chamadas de Capital e Prazo de Integralização

6.7. As chamadas de capital serão realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, observado que cada chamada de capital deverá ser realizada com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos para a data limite para depósito pelo Cotista. Cada chamada de capital será realizada pelo Administrador por meio do envio de correspondência eletrônica dirigida para os Cotistas, aos endereços de contato constantes no cadastro mantido pelo Cotista junto ao escriturador ou intermediário responsável.

Limitação à Subscrição ou Aquisição de Cotas por um mesmo Investidor

6.8. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer investidor.

Negociação

6.9. As Cotas somente poderão ser negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, nos termos e restrições da Regulação.

Amortização

Periodicidade

6.10. A amortização das Cotas da Classe será realizada em base semestral conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial e após recomendação do Comitê de Investimentos.

Forma de Pagamento

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

6.11. O Pagamento poderá ser feito por crédito em conta, cheque nominal ou por qualquer meio de pagamento permitido pela regulamentação bancária e, ainda, com a utilização de Ativos.

Prazo de Pagamento

6.12. Conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial.

Forma e Periodicidade de Cálculo das Cotas

6.13. Cota calculada e divulgada mensalmente, no momento de fechamento dos mercados.

Feriados

6.14. A Classe ou Subclasse, se houver, estará fechada para fins de aplicação, e pagamento de amortizações e rendimentos no sábado, no domingo, nos feriados nacionais e quando não houver expediente bancário. Excluídas as condições previamente elencadas, a Classe terá funcionamento normal nos dias de feriado municipal e estadual na praça em que o Administrador estiver sediado.

Recusa de Aplicações

6.15. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, a seu exclusivo critério, recusar o investimento de determinados investidores, levando em conta aspectos de prevenção à lavagem de dinheiro, adequação ao perfil do investidor e os melhores interesses dos Cotistas, dentre outros.

Condições Adicionais

6.16. Condições adicionais de ingresso e retirada da Classe, inclusive eventuais valores mínimos de permanência e movimentação, poderão ser consultadas no Website do Administrador.

7. EVENTOS DE AVALIAÇÃO E DE LIQUIDAÇÃO

Eventos de Liquidação

7.1. Constituem eventos de Liquidação:

(i) Caso tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do patrimônio da Classe;

(ii) amortização integral das Cotas da Classe; e

(iii) as hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador, quando a assembleia não nomear instituição habilitada para substituir o Administrador.

. .. .

9. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

Competência

9.1. Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas ("Assembleia de Cotistas") da Classe deliberar pelas matérias indicadas na regulamentação em vigor, exclusivamente com relação à respectiva Classe.

9.2. Competirá à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre:

(i) as demonstrações contábeis da Classe;

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

(ii) a substituição dos prestadores de serviço essenciais, conforme proposta do Comitê de Investimentos;
(iii) a proposta do Comitê de Investimentos sobre a emissão de novas Cotas da Classe, prevendo se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
(iv) a fusão, incorporação a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe, conforme proposta do Comitê de Investimento;
(v) alteração do Anexo, conforme proposta do Comitê de Investimentos;
(vi) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
(vii) alteração do mercado em que as cotas da Classe são admitidas à negociação, conforme proposta do Comitê de Investimentos;
(viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme recomendação do Comitê de Investimentos;
(ix) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução, 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, nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução;
(xi) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão;
(xii) o investimento e alienação de Ativos Alvo integrantes da Carteira, conforme recomendação do Comitê de Investimentos, desde que tais Ativos Alvo representem montante superior a R$78.867.281,92 (setenta e oito milhões e oitocentos e sessenta e sete mil e duzentos e oitenta e um reais e noventa e dois centavos). Sendo certo que este valor será objeto de atualização monetária anual pelo IGPM/FGV;
(xiii) deliberar sobre o pagamento de amortizações parciais ou integrais que abranjam Cotas, conforme recomendação do Comitê de Investimentos;
(xiv) deliberar sobre o ingresso do cônjuge ou companheiro de Quotistas no Fundo;
(xv) deliberar sobre a eleição de membro do Comitê de Investimentos;
(xvi) deliberar sobre a destituição e substituição de membro do Comitê de Investimentos;
(xvii) deliberar sobre a destituição do Consultor Imobiliário e nomeação de seu substituto, conforme proposta do Comitê de Investimentos.

Forma de Realização das Assembleias de Cotistas

9.3. A critério exclusivo do Administrador, as Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de modo total ou parcialmente eletrônico. Neste sentido, os Cotistas poderão se manifestar por meio eletrônico, sendo admitidos e-mails oriundos de endereço previamente cadastrados, documentos assinados eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pelo Administrador, conforme especificado na convocação.

Consulta Formal

9.4. A critério exclusivo do Administrador, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia de Cotistas poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, por meio físico e/ou eletrônico, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

Quóruns

9.5. A Assembleia Especial de Cotistas se instala, em primeira convocação, com a presença de no mínimo, 60% das cotas da Classe e, em segunda convocação, com qualquer número de Cotistas. As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

2/3 (dois terços) dos Cotistas presentes à Assembleia Especial de Quotistas representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas	(ii), (iii), (v), (viii), (xi), (xii), (xiii)
85% dos Cotistas presentes à Assembleia Especial de Quotistas representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Cotas emitidas	(iv), (x), (xvii)
Maioria das Cotas presentes	Todas as demais matérias.

10. REPRESENTANTES DOS COTISTAS

Número Máximo de Representantes dos Cotistas

10.1. Serão eleitos até 3 (três) Representantes dos Cotistas.

Prazo de Mandato

10.2. O Prazo de Mantado dos Representantes dos Cotistas é de no mínimo 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição.

Condições de Elegibilidade para Condição de Representante Dos Cotistas

10.3. A função de Represente dos Cotistas é indelegável.

10.4. Devem ser observados os requisitos da Resolução para verificação da elegibilidade dos Representantes dos Cotistas.

Mandato e Deveres dos Representantes dos Cotistas

10.5. Os deveres do Representante dos Cotistas são àqueles enunciados na Regulação, em especial o dever de fiscalização dos empreendimentos e investimentos da Classe em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parecer sobre Demonstrações Financeiras e Formulário

10.6. Os Representantes dos Cotistas, deverão emitir parecer com opinião acerca das demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar.

10.8.1. Os pareceres e opiniões devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento, ou ciência, se aplicável, dos documentos, dados e informações divulgados pela Classe e seus Prestadores de Serviço.

10.8.2. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, de Representantes dos Cotistas, podem ser apresentados e lidos na assembleia, independente de publicação e ainda que a matéria não conste na ordem do dia.

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

11. COMITÊ DA CLASSE

Atribuições

11.1. São atribuições do Comitê da Classe:

(i) definir e aprovar metas e diretrizes da política de investimentos do Fundo;

(ii) aprovar os investimentos do Fundo em Ativos Alvo analisados e recomendados pelo Consultor Imobiliário, se contratado, desde que tais Ativos Alvo não representem valor superior a R$ 78.867.281,92 (setenta e oito milhões e oitocentos e sessenta e sete mil e duzentos e oitenta e um reais e noventa e dois centavos). Sendo certo que este valor será objeto de atualização monetária anual pelo IGPM/FGV;

(iii) aprovar os laudos de avaliação;

(iv) recomendar ao Gestor os investimentos em Ativos Imobiliários e em Ativos de Liquidez;

(v) recomendar a orientação de voto do Fundo no exercício do direito decorrente da titularidade dos Ativos Alvo, a ser observada pelo Administrador;

(vi) aprovar a alienação ou a transferência, sob qualquer título, de Ativos Alvo, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, desde que tais Ativos Alvo representem, no máximo, R$ 78.867.281,92 (setenta e oito milhões e oitocentos e sessenta e sete mil e duzentos e oitenta e um reais e noventa e dois centavos). Sendo certo que este valor será objeto de atualização monetária anual pelo IGPM/FGV;

(vii) propor a Assembleia Especial de Cotistas o pagamento de amortizações parciais ou integrais que abranjam as Cotas;

(viii) propor a Assembleia Especial de Cotistas sobre a emissão de novas Cotas da Classe;

(ix) indicar ao Administrador empresa especializada que será responsável pela elaboração do laudo de avaliação, além de avaliar o conteúdo dos laudos;

(x) recomendar a Assembleia Especial de Cotistas a alteração do mercado em que as cotas da Classe são admitidas à negociação;

(xi) recomendar a Assembleia Especial de Cotistas a alteração do Regulamento/Anexo;

(xii) recomendar a Assembleia Especial de Cotistas a destituição dos prestadores de serviço essenciais e do Consultor Imobiliário e nomeação de seu substituto;

(xiii) selecionar empresa de primeira linha para avaliação e apuração do Patrimônio Líquido;

(xiv) exercer suas atividades no melhor interesse da Classe e do Fundo;

(xv) aprovar investimentos em imóveis gravados com ônus reais;

(xvi) indicar se os gastos da emissão de novas cotas serão arcados pelos subscritores das novas cotas ou pela Classe;

(xvii) observar e fazer cumprir as disposições constantes do Regulamento e do Anexo, de eventual acordo firmado entre Cotistas, bem como as deliberações da assembleia;

(xviii) recomendar ao Gestor eventual distribuição de lucros em periodicidade menor que a semestral.

11.1.1. O Comitê da Classe tem por objetivo a supervisão e fiscalização das atividades desempenhadas pelos Prestadores de Serviços Essenciais no âmbito da Classe.

Composição

11.2. Membros Efetivos: 10 (dez) membros efetivos, com suplentes em igual número ou número inferior, eleitos pelos Cotistas.

11.3. Prazo do Mandato: 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição.

11.4. Eleição dos Membros: Ressalvadas as disposições de eventual acordo de Cotistas do qual o Administrador venha a ter conhecimento, a eleição dos membros e dos respectivos suplentes observará os seguintes critérios:

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

(i) os Cotistas poderão compor-se entre si para, em conjunto, atingir 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido e desta forma poder indicar 1 (um) membro do Comitê de Investimentos. Portanto, cada grupo de Cotistas poderá indicar a quantidade de membros do Comitê de Investimentos representada pelo número inteiro resultado da divisão da soma de sua participação conjunta no Patrimônio Líquido pelo coeficiente equivalente ao número 10 (dez); e

(ii) os Cotistas que tenham se composto para, em conjunto, eleger 1 (um) ou mais membros titulares do Comitê de Investimentos, poderão eleger 1 (um) ou mais membros suplentes para tais membros titulares.

Após a eleição dos membros do Comitê de Investimentos, de acordo com o procedimento descrito acima, cada membro deverá enviar ao Administrador o comprovante da respectiva indicação e nomeação dos candidatos a membros do Comitê de Investimentos.

Em caso de ausência voluntária ou impedimento temporário para exercício de suas funções, fica facultado ao membro ausente ou temporariamente impedido, para sua representação em reuniões do Comitê de Investimentos, a subscrição de termo de ausência, com indicação do prazo em que estará ausente, hipótese na qual o respectivo membro suplente assumirá, interinamente, as suas funções, por referido prazo de ausência voluntária ou impedimento temporário.

Os membros do Comitê de Investimentos poderão ser destituídos a qualquer tempo de suas funções: (i) por deliberação do grupo de Cotistas que o indicou, respeitado o quórum de 58% das cotas emitidas; (ii) caso haja impedimento permanente ou provisório, ou ainda, vacância do membro titular e de seu suplente; e (iii) no caso de falecimento, ausência civil involuntária ou judicial e/ou de interdição judicial decorrente de incapacidade civil relativa ou absoluta.

Caso o membro do Comitê de Investimentos seja destituído, o respectivo membro suplente, caso eleito, assumirá as funções do membro destituído. Na hipótese de destituição do membro suplente ou de sua inexistência, quem o elegeu deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da destituição, indicar um novo membro para o Comitê de Investimentos. Durante o prazo definido neste item, não poderão ser convocadas quaisquer reuniões do Comitê de Investimentos.

Caso a eleição referida acima não ocorra dentro do prazo de 15 (quinze) dias, o grupo de Cotistas terá suspenso o direito de voto do membro do Comitê de Investimentos destituído até que suas obrigações nos termos do item acima tenham sido cumpridas.

O poder de voto do presidente do Comitê de Investimentos não diferirá em nada daquele de qualquer outro membro do Comitê de Investimentos, exceto pelo fato de que, em caso de empate em determinada deliberação, o voto do presidente será considerado como de desempate. Ademais, a função do presidente do Comitê de Investimentos será agregada de convocação e coordenação das reuniões do Comitê de Investimentos, notificação acerca de ausência ou impedimento permanente de membro do Comitê, além de outras atribuições previstas em lei ou neste Regulamento que não conflitem com o disposto neste item

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

O poder de voto do presidente do Comitê de Investimentos não diferirá em nada daquele de qualquer outro membro do Comitê de Investimentos, exceto pelo fato de que, em caso de empate em determinada deliberação, o voto do presidente será considerado como de desempate. Ademais, a função do presidente do Comitê de Investimentos será agregada de convocação e coordenação das reuniões do Comitê de Investimentos, notificação acerca de ausência ou impedimento permanente de membro do Comitê, além de outras atribuições previstas em lei ou neste Regulamento que não conflitem com o disposto neste item.

O presidente do Comitê de Investimentos será eleito, por maioria de votos, pelos membros do Comitê de Investimentos, na primeira reunião que ocorrer após a eleição de seus membros.

11.5. Remuneração: Os membros efetivos do Comitê da Classe e seus suplentes não receberão qualquer remuneração pelo exercício de suas funções.

Funcionamento

11.6. Reunião ordinária: A cada 3 (três) meses, instalada, realizada e formalizada pelos Membros Efetivos.

Reunião extraordinária: Convocação com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência por 2 (dois) membros ou pelo presidente do Comitê de Investimentos, a qual poderá ser dispensada em caso de comparecimento de todos os membros. As reuniões do Comitê de Investimentos somente serão instaladas com a presença da maioria dos membros eleitos.

O Administrador poderá participar ativamente das reuniões do Comitê de Investimentos, sendo outorgado ao Administrador o direito de vetar as decisões do Comitê de Investimentos cuja execução, na forma decidida pelo Comitê de Investimentos, seja, sob qualquer hipótese, contrária à lei, à regulamentação em vigor, ao disposto no Regulamento ou a qualquer eventual acordo firmado entre os Quotistas da qual o Administrador tenha conhecimento, hipótese na qual o Comitê de Investimentos deverá reunir-se para rever sua decisão.

Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas atas, as quais serão assinadas pelos membros nelas presentes. Os membros do Comitê de Investimentos definirão, em cada reunião, 2 (dois) membros dentre os presentes para ocupar os cargos de presidente, caso o presidente do Comitê não esteja presente à reunião, e secretário na respectiva reunião. O secretário eleito será responsável por lavrar a ata da reunião e encaminhar ao Administrador uma cópia da versão assinada de cada ata.

Os membros do Comitê de Investimentos somente poderão ser destituídos pela Assembleia Especial de Cotistas, sendo que apenas o grupo de Cotistas que o indicou terá direito a voto.

11.7. Quórum de Aprovação do Comitê de Investimentos: (i), (iii), (v), (vii), (viii), (ix), (x), (xi), (xiii), (xiv), (xv), (xvi), (xvii) e (xviii) do item 11.1 acima serão aprovadas por maioria absoluta de votos, e as demais matérias listadas no referido item dependerão de aprovação de 2/3 (dois terços) dos membros do Comitê de Investimentos ou, caso este número seja fracionário, do primeiro número inteiro acima de 2/3 (dois terços) dos membros do Comitê de Investimentos.

12. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

Distribuição de rendimentos e Resultados

DocuSign Envelope ID: 2986E331-5F38-40A4-81C7-49D946B90FA7

12.1. A Classe distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento), dos Lucros auferidos em cada semestre, encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, apurados segundo o regime de caixa conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais").

Antecipação dos Lucros Semestrais

12.2. A Classe poderá, por liberalidade do Gestor e de acordo com a recomendação do Comitê de Investimentos, distribuir aos Cotistas no 10 (décimo) dia útil de cada mês, a título de antecipação dos Lucros Semestrais, a parcela desse resultado realizada e provisionada no mês anterior.

12.2.1. A antecipação dos Lucros Semestrais será distribuída aos titulares de Cotas da Classe, cujas Cotas estiverem devidamente subscritas e integralizadas no fechamento do último Dia Útil do mês de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Registro Gerencial

12.3. Será mantido sistema de registro contábil pelo Administrador, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de antecipação e pagamento de Lucros Semestrais.

Vedação ao Adiantamento de Rendas e Deduções

12.4. É vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Receitas antecipadas pela Classe, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados da Classe no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pela Classe.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

Obrigações Legais e Contratuais

13.1. A Classe responde por todas as obrigações legais e contratuais por ela assumidas, não respondendo os prestadores de serviços por tais obrigações, salvo nas hipóteses de prejuízos causados quando procederem com comprovado dolo ou má-fé.

Segregação Patrimonial

13.2. As classes de cotas do fundo de investimento possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei de Liberdade Econômica (Lei n° 13.874/2019) conforme regulamentada pela Resolução. Caso o patrimônio líquido de uma classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos desta classe às demais que integrem o mesmo fundo de investimento. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes.