ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL EXTRAORDINARIA DE COTISTAS DA CLASSE ÚNICA DO OUTLET SANTA MARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 52.241.939/0001-41

("Classe")

REALIZADA EM 11 DE FEVEREIRO DE 2026

DATA, HORA E LOCAL: Realizada em 11 de fevereiro de 2026, às 10 horas, na sede da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n° 22.610.500/0001-88 ("Administradora")

Convocação e Presença: Presente o cotista representando 100% (cem por cento) das cotas de emissão da Classe do **OUTLET SANTA MARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Cotistas" e "Fundo", respectivamente), conforme assinatura constante na Lista de Presença de Cotistas no Anexo I. Presente ainda a representante legal da Administradora.

Mesa: Maria Carolina de Oliveira Prates (**Presidente**) e Mariana Moreira Lindstron Vieira (**Secretária**).

Ordem do dia: Foi deliberado e aprovado pelos Cotistas representantes da totalidade das cotas em circulação da Classe, sem quaisquer ressalvas:

(a) A redução da Taxa de Administração para 0,08% (oito centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, pelo prazo de 12 (doze) meses, contados a partir de 12 de dezembro de 2025. Decorrido o prazo de 12 (doze) meses, ou seja, a partir de 13 de dezembro de 2026, a Taxa de Administração passará a ser calculada com base em percentual anual, aplicável de forma escalonada, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe, nos termos descritos abaixo, observado o valor mínimo mensal de R$20.000,00 (vinte mil reais). Dessa forma, o Anexo Descritivo da Classe previsto no Regulamento do Fundo, passará a viger com a seguinte redação:

DAS TAXAS
Taxa de Administração (i) Durante o período de 12 de dezembro de 2025 até 12 de dezembro de 2026, **0,08%**

(oito centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe.

(ii) A partir de 13 de dezembro de 2026, será considerado o percentual ao ano (cascata) aplicável de forma escalonada, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe, considerando um valor mínimo mensal de R$20.000,00 (vinte mil reais), conforme a seguinte tabela:

De	***Até***	***Percentual***
0	*R$250.000.000,00*	*0,11%*
R$250.000.000,00	*R$350.000.000,00*	*0,10%*
R$350.000.000	*R$450.000.000*	*0,09%*
>R$450.000.000		*0,08%*

A Taxa de Administração será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos na Classe.

(b) A alteração e consolidação do Anexo Descritivo da Classe, passando a nova versão a vigorar nos termos do Anexo I a esta ata a partir de **12 de fevereiro de 2026**.

A Administradora fica autorizada a adotar todas as medidas necessários para a implementação da deliberação acima, caso aprovada, inclusive a consolidar a nova versão do Anexo Descritivo, nos termos do Anexo I à presente Assembleia, bem como a debitar do Fundo os custos incorridos em razão da Assembleia.

Os termos iniciados por letras maiúsculas e não definidos nesta convocação terão os significados a eles atribuídos no Regulamento.

DECLARAÇÕES: Os Cotistas, neste ato, declaram: (i) estar plenamente de acordo com as deliberações acima e ciente de todos os aspectos envolvidos, eximindo, desta forma, a Administradora de quaisquer ônus e/ou responsabilidade; (ii) não se enquadrar em qualquer hipótese de conflito de interesses; e (iii) a veracidade de seus respectivos endereços eletrônicos, bem como autorizaram o Administrador a usá-los para todos os atos diretamente relacionados à presente assembleia, conforme a regulamentação aplicável.

ENCERRAMENTO E LAVRATURA DA ATA: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, lavrando-se a respectiva ata. As Partes declaram e concordam que esta ata, incluindo a página de assinaturas e seus Anexos, foi firmada e assinada digitalmente através da plataforma Certdox

(https://assinador.certdox.com.br), acatando como válida a comprovação de autoria e integridade oriunda de tal plataforma, ainda que utilizados certificados não emitidos pela ICP-Brasil.

Assinado eletronicamente por:
Maria Carolina de Oliveira Prates
CPF: 474.874.728-50

Maria Carolina de Oliveira Prates

Presidente

Assinado eletronicamente por:
Mariana Moreira Lindstron Vieira
CPF: 475.532.378-92

Mariana Moreira Lindstron Vieira

Secretária

Digitally signed by:
RAFAEL TONI SILVA
CPF: 383.115.638-70

Assinado eletronicamente por:
Mariana Moreira Lindstron Vieira
CPF: 475.532.378-92

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

REGULAMENTO DO OUTLET SANTA MARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF Nº 52.241.939/0001-41

("Fundo")

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO		
Prazo de Duração: Indeterminado	**Classes:** Classe Única	**Término | Exercício Social:** Duração de 12 meses, encerrando no dia 31 de dezembro de cada ano

PRESTADORES DE SERVIÇOS	
Prestadores de Serviços Essenciais	
Custódia	**Administrador**
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. **Ato Declaratório CVM n° 15.208, de 30 de agosto de 2016** **CNPJ/MF**: 22.610.500/0001-88	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** **Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 08/01/2016** **CNPJ/MF:** 22.610.500/0001-88
Outros	
Gestor	
PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. **Ato Declaratório CVM nº 8.997, expedido em 16 de agosto de 2021** **CNPJ/MF**: 39.526.263/0001-74	

Orientações Gerais e Definições. As referências a "Regulamento", exceto quando expressamente disposto de forma contrária, alcançam os anexos descritivos das classes de investimento do Fundo, conforme aplicável ("Anexo" ou "Anexo Descritivo" e "Classes" ou "Classes de Cotas", respectivamente) e, ainda, os apêndices das subclasses ("Apêndice" e "Subclasse", respectivamente).

Exceto se disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor.

Da Responsabilidade dos Prestadores de Serviços. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou por uma ou mais de suas classes de investimento ("Prestadores de Serviços"), conforme o caso, respondem perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), os cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, individualmente e sem solidariedade entre si e/ou com o Fundo e qualquer de suas Classes, conforme o caso, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente regulamento ("Regulamento"), ao respectivo contrato de prestação de serviços firmado com o Fundo e/ou as Classes contratantes, conforme o caso, e às disposições regulamentares aplicáveis.

Cada Prestador de Serviços será responsável, de maneira individual, apenas pelas perdas ou danos que resultem de dolo ou má-fé comprovados, dentro de suas respectivas áreas de atuação, não havendo, portanto, qualquer responsabilidade solidária entre os Prestadores de Serviços.

Os Prestadores de Serviços possuem atribuições e responsabilidades específicas relacionadas aos serviços para os quais foram contratados pelo Fundo e/ou por uma ou mais de suas Classes, conforme aplicável, sendo que esses serviços são prestados em regime de melhores esforços e caracterizam-se como uma obrigação de meio.

DO FUNDO

1. O **OUTLET SANTA MARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** é uma comunhão de recursos, constituída sob a forma de condomínio de natureza especial e regido por este Regulamento, formado por uma única Classe de Cotas, a qual conta com um patrimônio próprio segregado destinado à aplicação em ativos aderentes à sua respectiva política de investimento, indicada no Anexo respectivo da Classe, com o objetivo de proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas respectivas cotas.

2. Para fins deste Regulamento, será considerado "Dia Útil": qualquer dia exceto: **(a)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e **(b)** aqueles sem expediente na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCAO ("B3").

3. Os documentos do Fundo e/ou de suas Classes, conforme o caso, poderão ser assinados pelos Prestadores de Serviços Essenciais, por meio de assinaturas eletrônicas, desde que seja possível a segurança da assinatura por meio de sistemas de certificação, os quais sejam capazes de validar a autoria e a integridade das assinaturas dos signatários.

4. **O serviço de Ouvidoria (conforme inciso V, do Artigo 104, da Resolução CVM nº 175/2022) está disponível de segunda-feira a sexta-feira, das 9h00 às 18h00, por meio do número 0800 887 0456, além da possibilidade de comunicação via e-mail: ouvidoria@vortx.com.br.**

5. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

6. Os atos do Fundo se materializam por meio da atuação de seus Prestadores de Serviços Essenciais, bem como pelos terceiros por eles contratados em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes.

6.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados, estão obrigados a observar, em suas respectivas esferas de atuação, as normas de conduta previstas no Artigo 106 da Resolução CVM nº 175/2022.

7. O Administrador tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sem prejuízo dos direitos e obrigações específicos de terceiros contratados para a prestação de serviços ao Fundo e/ou às suas Classes, conforme o caso, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e/ou nos Anexos Descritivos das Classes de Cotas, conforme o caso, bem como pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

7.1. Além das obrigações previstas no Artigo 104 da Resolução CVM nº 175/2022 e no Artigo 29 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, bem como no Acordo Operacional e Contrato de Consultoria Especializada, o Administrador obriga-se a:

(a) quando não prestar essas atividades para o Fundo e suas Classes, conforme o caso (seja por opção, ou por impossibilidade), contratar, em nome do Fundo e/ou de suas Classes, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados para tanto, os serviços de: **(i)** tesouraria, controle e processamento dos ativos; e **(ii)** escrituração das cotas;

(b) contratar, em nome do Fundo e de suas Classes, auditor independente;

(c) divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, de suas Classes, conforme o caso, ou aos ativos integrantes de suas respectivas carteiras, conforme aplicável, assim que dele tiver conhecimento, zelando para que a violação ao aqui disposto não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

(d) preservar toda correspondência, física ou eletrônica, enviada a qualquer cotista e que tenha sido devolvida em razão de incorreção no endereço declarado enquanto o cotista não realizar o resgate de suas cotas;

(e) armazenar toda manifestação dos cotistas;

(f) manter este Regulamento disponível aos cotistas;

(g) disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, por meio eletrônico, os seguintes documentos: **(i)** nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 dias da data de sua realização; e **(ii)** mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 dias após o final do mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável;

(h) Custear as despesas de propaganda do Fundo e da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem, caso aprovadas pela Assembleia de Cotistas, ser arcadas pelo Fundo e/ou pela Classe, conforme o caso;

(i) Agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente; e

(j) Administrar os recursos da Classe de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável.;

7.2. Os serviços listados no item 7.1., (a), acima serão prestados pelo Administrador, o qual encontra-se devidamente habilitado para o exercício de tais funções..

7.3. Caso o cotista não comunique o Administrador ou a corretora na qual esteja vinculado a respeito da atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM nº 175/2022, bem como neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do endereço declarado.

7.4. Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui uma obrigação de o Administrador divulgar fato relevante e constitui um evento de avaliação obrigatório do patrimônio líquido da respectiva Classe de Cotas pelo Administrador.

7.5. A alienação dos Ativos Imobiliários pertencentes ao patrimônio da Classe será efetivada diretamente pelo Administrador, observadas as disposições deste Regulamento, do Anexo, do Acordo Operacional e do Contrato de Consultoria Especializada, observando ainda, as orientações da Consultoria Imobiliária Especializada, 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 Art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), sendo que os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio da Classe.

7.6. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, sendo certo que, a gestão dos Ativos Imobiliários irá levar em consideração as recomendações da Consultoria Imobiliária Especializada e do Gestor.

7.7. O Administrador ou a instituição contratada para realizar a escrituração de cotas, se houver, são responsáveis, nas suas respectivas esferas de atuação, pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, o nome do distribuidor por conta e ordem, acrescido do código de investidor.

7.7.1. Para fins do disposto no item acima, o Administrador e o Escriturador devem compartilhar as informações do registro de cotistas, bem como informações referentes a eventuais direitos, gravames ou outros registros existentes sobre as cotas.

7.8. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços a seguir relacionados deverão ser arcados pelo Administrador: **(i)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; **(ii)** atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; **(iii)** escrituração de cotas; e **(iv)** gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos da Classe, caso o Administrador seja o único Prestador de Serviços Essenciais.

8. O Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira das Classes de Cotas, conforme o caso, por meio da negociação de seus respectivos ativos, observado o disposto nas respectivas políticas de investimento das Classes, se houver, e observado que a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira das Classes de Cotas, conforme o caso, compete exclusivamente ao Administrador, que detém sua propriedade fiduciária.

9. O Gestor deverá prover à Classe com os seguintes serviços:

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

(b) Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira da Classe;

(c) Identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe;

(d) Assessorar o Administrador em quaisquer questões relativas aos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio da Classe;

(e) Orientar o Administrador quanto à análise dos Ativos Imobiliários, quando da negociação para aquisições e alienações dos Ativos Imobiliários que componham ou poderão vir a compor o patrimônio da Classe;

(f) Discutir, diretamente ou por meio de terceiros, propostas de locação dos imóveis com os locatários ou as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe;

(g) Acompanhar e avaliar, diretamente ou por meio de terceiros, oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis;

(h) Monitorar investimentos em Ativos Imobiliários realizados pela Classe;

(i) Recomendar implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis investidos pela Classe;

(j) Exercer, na qualidade de mandatário, ressalvado o cumprimento das disposições regulatórias relativas a conflitos de interesse, ou orientar o Administrador quanto ao voto da Classe nas assembleias e reuniões relacionadas aos Ativos Imobiliários, se for o caso;

(k) Assessorar o Administrador quanto à formalização dos documentos necessários à realização do investimento ou do desinvestimento por ele recomendado, devendo acompanhar, por meio de equipe especializada, a elaboração e discussão dos documentos de operações estruturadas, compra e venda de ativos, se for o caso, inclusive recomendando a contratação de assessoria jurídica, desde que de acordo com as políticas internas do Administrador;

(l) Participar, quando solicitado pelo Administrador, das Assembleias de Cotistas da Classe para esclarecer quaisquer questões dos Cotistas sobre os investimentos ou desinvestimentos recomendados e realizados;

(m) Instruir o Administrador em relação à emissão de novas Cotas da Classe, para fazer frente a possíveis aquisições, em nome da Classe, de novos Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento e do Anexo e para eventual cobertura de gastos da Classe;

(n) Acompanhar e instruir o Administrador com relação à possibilidade de revisão dos aluguéis dos contratos de locação dos imóveis investidos pela Classe;

(o) Acompanhar e instruir o Administrador com relação às negociações de possível rescisão de contrato de locação de imóvel investido pela Classe ao final do respectivo prazo do contrato ou durante a sua vigência;

(p) Realizar a gestão profissional dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira da Classe, com poderes para negociar, em nome da Classe, os referidos Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo item abaixo, pelo presente Regulamento, pelo Anexo, pelo Administrador e pela regulamentação em vigor, sem prejuízo de observar as recomendações da Consultoria Imobiliária Especializada.

9.1. A gestão dos Ativos Imobiliários da Classe será baseada nas recomendações prestadas pela Consultoria Imobiliária Especializada, que deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos Ativos Imobiliários, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos Ativos Imobiliários, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos no Regulamento e no Anexo.

10. O Gestor poderá, quando for o caso, firmar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, no âmbito de suas respectivas competências, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, representando a respectiva Classe, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, no Anexo e nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

10.1. O Gestor não está autorizado a prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, assim como não poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pelos cotistas.

10.2. Além das obrigações previstas no Artigo 105 da Resolução CVM nº 175/2022, o Gestor obriga-se a:

(a) fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação exigido pela regulamentação em vigor para distribuição de cotas, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;

(b) informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra durante a distribuição das cotas, especialmente se decorrente da mudança deste Regulamento, hipótese em que o Gestor deve enviar, imediatamente, o material de divulgação atualizado aos distribuidores para que o substituam;

(c) contratar, em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes de Cotas, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, bem como aprovados em Assembleia de Cotistas, os seguintes serviços: **(i)** intermediação de operações para as carteiras de ativos, conforme o caso; **(ii)** distribuição de cotas**; (iii)** consultoria de investimentos; **(iv)** classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis; **(v)** formador de mercado, desde que autorizado pela Assembleia de Cotistas; e **(vi)** cogestão da carteira de ativos;

(d) informar, imediatamente, ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venha a ter conhecimento;

(e) encaminhar ao Administrador, nos 5 Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes;

(f) expedir as ordens de compra ou venda de ativos financeiros e valores mobiliários da respectiva Classe, contendo a identificação precisa da Classe de Cotas em questão, conforme o caso;

(g) observar os limites de composição e concentração da carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como por este Regulamento e por cada respectivo Anexo;

(h) exercer o direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, conforme o caso, observadas as orientações da Consultoria Imobiliária Especializada, realizando todas as ações necessárias para tal exercício; e

(i) submeter a carteira de ativos a testes de estresse periódicos, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos ativos e as obrigações e a cotização da Classe de Cotas.

10.3. O exercício do direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, a que se refere o item 10.2., (h), acima, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no seguinte endereço eletrônico: https://www.patagoniacapital.com.br/governanca.

10.4. A periodicidade dos testes de estresse a que se refere o item 10.2., (i), acima, deve ser adequada às características da Classe, às variações históricas dos cenários eleitos para o teste e às condições de mercado vigentes.

10.5. Os serviços de consultoria de investimentos, classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, formador de mercado e cogestão da carteira de ativos somente são de contratação obrigatória pelo Gestor caso assim previsto no Anexo Descritivo da Classe ou caso assim seja deliberado pela assembleia de cotistas.

10.6. A contratação do Administrador, Gestor, consultor especializado, se houver, ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia de cotistas.

10.7. Nos casos de contratação de cogestor, o contrato deve definir claramente as atribuições de cada gestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor, contendo, ainda, dispositivo que limite as ordens, perante o custodiante, ao mercado específico de atuação de cada gestor.

10.7.1. As informações do cogestor, caso contratado, estarão descritas no Anexo Descritivo da Classe em questão, incluindo o mercado específico de atuação do cogestor contratado.

11. Sem prejuízo das obrigações previstas acima, bem como de outras obrigações legais, regulamentares e autorregulatórias a que estejam sujeitos, os Prestadores de Serviços Essenciais estão obrigados, ainda, a:

(a) observar as disposições constantes neste Regulamento, nos Anexos e Apêndices, se houver; e

(b) cumprir as deliberações das assembleias de cotistas.

12. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo e/ou de suas Classes de Cotas, conforme o caso, que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos, deverão ser observados, respectivamente, os §§ 3º e 4º, dos Artigos 83 e 85 da Resolução CVM nº 175/2022.

13. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem vir a prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos das Classes e distribuição de cotas, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis às referidas atividades.

14. A contratação de terceiros pelos Prestadores de Serviços Essenciais deve contar com prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo o Prestador de Serviço Essencial contratante figurar no respectivo contrato como interveniente anuente.

15. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem transferir ao Fundo e/ou à respectiva Classe, conforme o caso, qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

16. Cabe aos Prestadores de Serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

17. A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços, conforme previsto neste Regulamento, tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM nº 175/2022 e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento, nos Anexo e Apêndices respectivos, se houver, e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

18. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses previstas no Artigo 107 da Resolução CVM nº 175/2022.

19. Adicionalmente ao disposto no item 10.2., (a), acima, o Administrador deve prover o Fundo e sua Classe os serviços de custódia de ativos financeiros.

19.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável, o Administrador poderá, em nome do Fundo e de suas Classes, conforme o caso, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados acima, mediante deliberação da assembleia de cotistas ou desde que previsto neste Regulamento e/ou no Anexo respectivo, conforme o caso.

19.2. O Administrador, ainda, poderá contratar, em nome do Fundo e de suas Classes, conforme o caso, os seguintes serviços facultativos: **(i)** distribuição primária de cotas; **(ii)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de ativos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe de Cotas; **(iii)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, 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.

20. Caso o Administrador seja o único Prestador de Serviço Essencial do Fundo, a contratação de serviços deve ocorrer conforme disposto nos Arts. 83 e 85 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

21. Eventuais despesas incorridas pelos Prestadores de Serviços Essenciais, anteriormente ao início de funcionamento do Fundo, serão passíveis de reembolso pelo Fundo e/ou pelas suas Classes, conforme o caso e conforme aplicável, ao Prestador de Serviços que arcou com tais custos.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

22. A divulgação de informações sobre o Fundo e suas Classes de Cotas, conforme o caso, deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os cotistas das respectivas Classes, inclusive, mas não limitadamente, por meio da disponibilização dos documentos previstos no Artigo 47 da Resolução CVM nº 175/2022 nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores dos Prestadores de Serviços Essenciais, do distribuidor, enquanto a distribuição estiver em curso, e da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, conforme aplicável.

22.1. As informações referidas acima não podem assegurar ou sugerir a existência de garantia de resultados futuros ou isenção de risco para o investidor.

23. Informações factuais devem vir acompanhadas da indicação de suas fontes e ser diferenciadas de interpretações, opiniões, projeções e estimativas.

24. Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluído as informações periódicas e eventuais do Fundo e de suas Classes, serão divulgadas no site do Administrador na rede mundial de computadores, para acesso gratuito do público em geral, bem como dos cotistas.

24.1. As informações acima mencionadas podem ser acessadas na página do Administrador, por meio do seguinte endereço eletrônico: https://www.vortx.com.br/.

25. Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos respectivos cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos Prestadores de Serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

26. O Administrador deve enviar aos cotistas, à entidade administradora de mercado organizado onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, e à CVM, por meio de sistema disponível na rede mundial de computadores, as informações exigidas pelos Artigos 36 e 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

27. Os fatos relevantes ocorridos ou relacionados ao funcionamento do Fundo, das Classes ou aos ativos de suas respectivas carteiras serão:

(a) comunicados a todos os cotistas das Classes afetadas, conforme o caso;

(b) informados às entidades administradoras de mercados organizados onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;

(c) divulgados por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e

(d) mantidos nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores.

27.1. Excepcionalmente, nas hipóteses em que os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, entenderem que a divulgação de determinado fato relevante porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe de Cotas e/ou dos cotistas, a divulgação referida acima poderá ser dispensada.

27.2. O Administrador fica obrigado a divulgar imediatamente fato relevante se a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de cotas.

28. A utilização de informação que se caracterize como fato relevante e ainda não tenha sido divulgada para o mercado, 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 é vedada pela legislação e pela regulamentação do mercado de capitais.

29. As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM nº 175/2022 ou este Regulamento e seu(s) Anexo(s) exijam "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização", poderão ser enviadas ou disponibilizadas por meio eletrônico aos cotistas e demais destinatários que sejam necessários.

29.1. A obrigação prevista acima será considerada cumprida na data em que a informação ou documento é tornada acessível para o cotista.

29.2. Nas hipóteses em que se exija "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos cotistas, admite-se que estas se materializem por meio eletrônico.

DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

30. As despesas descritas nesta seção podem ser suportadas tanto pelo Fundo como por cada Classe de Cotas individualmente. Qualquer Classe poderá, portanto, e conforme o caso, arcar isoladamente com tais despesas, sendo elas descontadas diretamente do patrimônio da Classe correspondente. Quando as despesas abaixo forem atribuídas ao Fundo de forma geral, todavia, serão distribuídas proporcionalmente entre as Classes de Cotas, conforme o caso e conforme o valor de seu respectivo patrimônio líquido, e debitadas diretamente delas.

30.1. Nos termos do item 30 acima, são despesas e encargos do Fundo e/ou das Classes, conforme o caso:

(a) 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;

(b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/2022;

(c) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas;

(d) honorários e despesas do auditor independente;

(e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;

(f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

(g) 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;

(h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos Prestadores dos Serviços no exercício de suas respectivas funções;

(i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;

(j) despesas com a realização de assembleia de cotistas, incluindo pagamento de taxa ao Administrador, conforme tabela de preços do Administrador vigente por realização da assembleia de cotistas;

(k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;

(l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

(m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;

(n) despesas inerentes à: **(i)** distribuição primária de cotas; e **(ii)** admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

(o) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;

(p) taxas de administração e gestão;

(q) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Art. 99 da Resolução CVM nº 175/2022;

(r) taxa máxima de distribuição;

(s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

(t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome Fundo e/ou da Classe, desde que de acordo com as hipóteses regulamentares aplicáveis;

(u) contratação da agência de classificação de risco de crédito, observadas as formalidades regulamentares aplicáveis;

(v) taxa de performance;

(w) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio da Classe;

(x) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do Art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022;

(y) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;

(z) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(aa) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e

(bb) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

31. Eventuais contingências suportadas pelo Fundo seguirão os mesmos critérios mencionados no item 30 acima para rateio entre as Classes ou atribuição específica a uma delas.

32. Sem prejuízo do previsto por este Regulamento e pelos respectivos Anexos Descritivos das Classes, conforme o caso, quaisquer despesas não previstas nesta seção correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado.

DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

33. Assuntos de interesse dos cotistas de todas as Classes e Subclasses do Fundo exigirão a convocação de uma assembleia geral de cotistas, na qual participarão todos os cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas").

34. Assuntos de interesse exclusivo de uma Classe e/ou Subclasse específica do Fundo exigirão a convocação de uma assembleia especial para os cotistas da Classe e/ou Subclasse em questão, permitindo a participação apenas dos cotistas de tal Classe e/ou Subclasse, conforme o caso ("Assembleia Especial de Cotistas").

35. Exceto se disposto de forma diferente no Anexo e/ou no Apêndice, será atribuído a cada cota o direito a 1 (um) voto nas assembleias de cotistas.

36. O cotista deve exercer o direito de voto no melhor interesse do Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme o caso.

37. Os cotistas que tenham sido chamados a integralizar as cotas subscritas e que estejam inadimplentes na data da convocação da assembleia de cotistas não têm direito a voto sobre a respectiva parcela subscrita e não integralizada.

38. As cotas de titularidade do cotista inadimplente não serão contabilizadas pelo Administrador para fins do cômputo de votos em assembleias de cotistas.

39. Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre as seguintes matérias:

(a) Tomar, anualmente, no prazo máximo de 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe;

(b) A substituição de Prestador de Serviços Essenciais;

(c) A emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no Art. 48, § 2º, inciso VII, da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022, caso assim disposto no Anexo;

(d) A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe de Cotas;

(e) A alteração do Regulamento, ressalvado o Artigo 52 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;

(f) O aumento das taxas devidas aos Prestadores de Serviços do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso;

(g) A alteração do prazo de duração do Fundo e da Classe;

(h) O plano de resolução do patrimônio líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;

(i) O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;

(j) A alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

(k) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

(l) Eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(m) 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 nº 175/2022;

(n) Alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e, caso aplicável, à taxa de gestão;

(o) Destituição ou substituição da Consultoria Imobiliária Especializada e escolha de seu substituto;

(p) Amortização das cotas da Classe, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento ou no Anexo;

(q) Contratação de formador de mercado para as cotas da Classe; e

(r) Aprovação de desdobramento ou grupamento das cotas da Classe.

40. Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de Cotas, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo previsto na regulamentação aplicável.

41. Nas Assembleias de Cotistas, o Administrador deve disponibilizar, nos termos da regulamentação vigente, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, observado que nas assembleias ordinárias deve ser disponibilizado, inclusive, o relatório dos representantes de cotistas, se houver.

42. A assembleia de cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes.

43. Sem prejuízo do disposto acima, as deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "d", "e", "k", "m" e "n" dependerão da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

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

(b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

44. Compete ao Administrador convocar as assembleias de cotistas.

44.1. As assembleias de cotistas também poderão ser convocadas, a qualquer tempo, pelo Gestor, pelo Custodiante, pelo cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% do total das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe, da Subclasse, conforme o caso, ou da comunhão de cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento e/ou no Anexo, conforme o caso.

44.2. O pedido de convocação de assembleia de cotistas pelo Gestor, pelo Custodiante ou por cotistas deve ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 dias contado do recebimento, convocar a assembleia de cotistas.

44.3. Toda convocação de Assembleias de Cotistas será previamente informada ao Gestor à Consultoria Imobiliária Especializada.

44.4. A convocação e a realização da assembleia de cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia de cotistas convocada deliberar em contrário.

44.5. A primeira convocação das assembleias de cotistas deve ocorrer: **(i)** com, no mínimo, 30 dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e **(ii)** com, no mínimo, 15 dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

45. A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista e disponibilizada nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

45.1. A convocação da assembleia de cotistas deve observar o Artigo 72, *caput* e parágrafos, da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

45.2. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia de cotistas.

45.3. Caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia de cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

45.4. As informações requeridas no item acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

45.5. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

46. A assembleia de cotistas pode ser realizada de modo:

(a) exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(b) parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

46.1. No caso de utilização de modo eletrônico, o Administrador deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do cotista.

47. Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da assembleia de cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

48. Somente podem votar na assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia de cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, nos termos do Artigo 77 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

49. O Administrador será responsável pela indicação do presidente e do secretário de cada Assembleia de Cotistas da Classe.

50. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Classe e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas.

51. Previamente à realização das assembleias de cotistas, o distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes deve observar as exigências previstas no Artigo 38 da Resolução CVM nº 175/2022.

52. O resumo das decisões da assembleia de cotistas deve ser disponibilizado aos cotistas no prazo de até 30 dias após a data de realização da assembleia de cotistas.

53. Os cotistas poderão deliberar por meio de consulta formal, sem que haja necessidade da reunião dos cotistas.

54. Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da aprovação em assembleia de cotistas, sempre que tal alteração esteja prevista no rol taxativo do Artigo 52 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

55. A assembleia de cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos ativos imobiliários ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

55.1. Será eleito 1 (um) representante de cotistas pela assembleia de cotistas.

55.2. A eleição dos representantes dos cotistas será aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(a) 3% do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 cotistas; ou

(b) 5% do total de cotas emitidas, enquanto a classe tiver até 100 cotistas.

55.3. Os representantes de cotistas serão eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe.

55.4. Será permitida a reeleição dos representantes de cotistas.

55.5. A função de representante dos cotistas é indelegável.

55.6. Somente pode exercer a função de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos requisitos contidos no Artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

55.7. Cabe ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

56. Compete ao representante dos cotistas desempenhar, exclusivamente, as atividades e atribuições contidas no Artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

56.1. Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo, à Classe e aos cotistas.

56.2. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

56.3. Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

56.4. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea "d" do inciso VI do Artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos da regulamentação aplicável.

56.5. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias de cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

56.6. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia de cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

DOS FATORES DE RISCO DO FUNDO

57. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, e não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a política de investimentos prevista no Anexo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e a Classe e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto do Fundo e da Classe, se aplicável, e no Informe Anual do Fundo e da Classe, nos termos da regulamentação aplicável, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

58. Antes de adquirir cotas, o investidor deve analisar atentamente os fatores de risco do Fundo e da Classe, assumindo integral responsabilidade por seu investimento. Cabe destacar que, apesar da diligência e das boas práticas empregadas pelo Administrador e pelo Gestor na administração e gestão do Fundo, da rigorosa observância da política de investimento da Classe estabelecida neste Regulamento e no Anexo e do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, o Fundo está sujeito a diversos riscos inerentes às suas operações e Classes.

59. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da Consultoria Imobiliária Especializada ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador , do Gestor ou da Consultoria Imobiliária Especializada, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

* * * * *

ANEXO I DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO OUTLET SANTA MARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO [RESPONSABILIDADE LIMITADA		
Público-alvo: Investidores em Geral, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades da Classe e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo	**Regime da Classe:** Fechado	**Prazo:** Indeterminado
Responsabilidade dos cotistas: Limitada ao valor por eles subscrito	**Classificação ANBIMA:** Multiestratégia - Gestão Ativa - Multicategoria	**Término | Exercício Social:** Duração de 12 meses, encerrando em 31 de dezembro

DA CLASSE ÚNICA	
Cálculo do valor da cota: O valor da cota será calculado pelo resultado da divisão do valor do patrimônio líquido da Classe pelo número de cotas.	**Divulgação do valor da cota:** As cotas serão divulgadas **diariamente** e seu valor será apurado no encerramento do dia, que deve ser entendido como o horário de funcionamento dos mercados em que a Classe atue.
1. A Classe não conta com Subclasses e, neste sentido, todas as cotas da Classe garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos. **2.** As cotas após subscritas poderão ser transferidas mediante: (i) termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário; ou (ii) por meio de negociação, conforme aplicável, nos ambientes operacionados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.	

3. 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.

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

5. Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, neste Anexo, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

6. Em adição aos Prestadores de Serviços Essenciais e demais Prestadores de Serviços já elencados no Regulamento, a Classe contará, ainda, com a **Guapore Espaco de Negócios Imobiliarios e Turismo Ltda.,** inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.764.661/0001-05, responsável pelas atividades necessárias ao controle dos Ativos Imobiliários da Classe, nos termos deste Anexo ("Consultoria Imobiliária Especializada").

6.1. Sem prejuízo do disposto no Regulamento e no Anexo, além das atribuições já previstas nas regulamentações vigentes e sem prejuízo das atribuições estabelecidas no Contrato de Consultoria Especializada, são atribuições da Consultoria Imobiliária Especializada:

(a) Assessorar a Classe, o Administrador e o Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários a serem realizados pela Classe;

(b) Realizar lançamentos, boletagem, cobranças, ted, doc, baixa de títulos, boletos, impostos e taxas municipais e federais nas contas bancarias abertas pelo Administrador em nome da Classe, desde que relativos aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe;

(c) Controlar e supervisionar, ou exercer por si mesmo, as atividades inerentes à administração dos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Ativos Imobiliários , que eventualmente venham a integrar o patrimônio da Classe na forma prevista no Regulamento e no Anexo;

(d) Diretamente ou por meio de terceiros, acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis integrantes do Ativo Imobiliário da Classe;

(e) Diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do Ativo Imobiliário da Classe com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de Imóveis integrantes do Ativo Imobiliário da Classe;

(f) Monitorar investimentos realizados pela Classe nos Ativos Imobiliários, assim como os serviços prestados por empresas que venham, eventualmente, a ser responsáveis pela administração das locações ou arrendamentos de imóveis integrantes do Ativo Imobiliário da Classe;

(g) Sugerir a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do Ativo Imobiliário da Classe;

(h) Empregar, no exercício de suas atividades, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por este cometidas;

(i) Não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas da Classe;

(j) Auxiliar o Administrador e o Gestor no exercício de voto nas reuniões e assembleias envolvam assuntos inerentes aos Ativos Imobiliários;

(k) Identificação de novos ativos imobiliários, realizando a propositura da aquisição dos mesmos o Administrador da Classe, mantendo o Gestor ciente das propostas enviadas;

(l) Supervisão da administração das sociedades em relação as quais a Classe venha adquirir participações societárias;

(m) Fiscalizar, diretamente ou por meio de terceiros por ela contratados, o correto pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, informando o Administrador e o Gestor quando a eventuais irregularidades identificadas;

(n) Verificação, diretamente ou por meio de terceiros por ele contratados, da suficiência do valor de cobertura do seguro patrimonial que venha a ser contratados para os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, bem como da existência de cláusula beneficiária à Classe;

(o) Prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Administrador, Gestor e/ou Cotistas, quando aplicável;

(p) Transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Consultoria Imobiliária Especializada;

(q) Assessorar a Classe, o Administrador e o Gestor na elaboração e envio, tempestivamente, dos relatórios previstos nos incisos II e III do Artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022; e

(r) Participar sempre que julgar necessário ou se solicitado pelo Administrador, de reuniões internas ou externas para discutir, avaliar ou negociar condições relativas aos Ativos Imobiliários de titularidade da Classe, ou ainda para esclarecer, informar ou avaliar situações especificas que sejam de responsabilidade do Administrador e/ou do Gestor.

6.2. Nos casos de destituição da Consultoria Imobiliária Especializada, caberá ao Administrador praticar todos os atos relativos à consultoria especializada, até ser procedida a nomeação de novo consultor imobiliário ou a liquidação da Classe.

7. O Administrador deverá comunicar e orientar os cotistas acerca de alterações no tratamento tributário da Classe, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe e/ou aos seus cotistas.

8. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista no Regulamento, no Anexo ou decorrente de deliberação em Assembleia de Cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o Dia Útil imediatamente subsequente.

8.1. Para os fins do Regulamento e do Anexo, é considerado Dia Útil (i) com relação a qualquer obrigação do Fundo e da Classe realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado ou domingo, ou feriado nacional ou bancário ou aquele(s) dia(s) sem expediente na B3; e (ii) com relação a qualquer obrigação do Fundo e da Classe que não seja realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

9. A Assembleia Especial de Cotistas possui competência exclusiva para decidir sobre os assuntos especificados na regulamentação vigente, concernentes única e exclusivamente à Classe.

10. Os assuntos que dizem respeito exclusivamente a uma Subclasse serão deliberados apenas pela Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse em questão.

11. As Assembleia Especiais de Cotistas, considerando o atual status regulatório das regras de vigência e transição da Resolução CVM nº 175/2022, acontecerão, tão somente, por intermédio das Assembleia Gerais de Cotistas, nos termos do Regulamento.

DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO E RESGATE DAS COTAS

12. A primeira emissão de cotas será deliberada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas.

12.1. A Classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de no mínimo R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), com valor unitário de emissão de R$ 1.000,00 (mil reais).

13. Encerrado o processo da primeira emissão da Classe, o Gestor poderá realizar novas emissões de cotas no montante total de até R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), para atender à política de investimentos da Classe, independentemente de prévia aprovação da Assembleia de Cotistas (“Capital Autorizado”).

14. O Administrador irá contratar, em nome da Classe, instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários a serem definidas oportunamente em conjunto pelo Administrador e Gestor, e aprovadas pelos Cotistas quando de suas respectivas aprovações, para a realização da distribuição de cada uma das emissões de cotas da Classe.

14.1. A subscrição de cotas será feita por meio de boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização. Quando da subscrição das cotas e adicionalmente ao boletim de subscrição, o investidor deverá, para a respectiva oferta, atestar, por instrumento próprio ("Termo de Adesão"), que tomou ciência (i) do teor do Regulamento e do Anexo; (ii) do teor do prospecto do Fundo e da Classe, se houver; (iii) dos riscos associados ao investimento na Classe, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022; e (iv) da política de investimentos descrita no Anexo.

14.2. A cada emissão, poderá ser cobrado custo unitário de distribuição, incidente sobre as cotas objeto da oferta, que deverá ser arcado pelos investidores interessados em adquirir as cotas objeto da oferta, a ser fixado a cada emissão de cotas da Classe, e aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo, (a) comissões de coordenação e estruturação, (b) comissões de distribuição e colocação de cotas, (c) honorários de advogados e prestadores de serviços externos, contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxas aplicáveis para o registro da oferta de cotas na CVM, (e) taxas aplicáveis para a análise, registro e distribuição das cotas na B3, (f) custos relacionados à publicidade das ofertas de cotas, como gastos coma publicação de anúncios, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (h) outros custos relacionados às ofertas ("Custo Unitário de Distribuição"), a qual será arcada pelos subscritores das cotas no âmbito da subscrição primária das cotas. Para todos os fins, a 1ª Emissão não terá Custo Unitário de Distribuição.

15. Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as cotas da Classe. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das cotas da Classe.

16. Sem prejuízo do Capital Autorizado, a Classe, mediante prévia aprovação da Assembleia de Cotistas, poderá realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos Ativos Imobiliários de acordo com a sua política de investimentos e observado que:

(a) O valor de cada nova Cota deverá ser fixado tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

(b) Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com a Classe fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo permitidas

cotas fracionárias, e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e CVM, conforme aplicáveis;

(c) Em cada nova emissão, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;

(d) As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;

(e) É admitida, observados os termos da respectiva autorização para emissão de cotas, a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio da Classe, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas na regulamentação vigente;

(f) Caso o valor mínimo atribuído na possibilidade de distribuição parcial referida no item acima não seja alcançado, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pela Classe no período em que os recursos estiveram a ela disponibilizados; e

(g) Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

16.1. As ofertas públicas de distribuição de cotas da Classe se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia de Cotistas e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Resolução CVM nº 160, respeitadas, ainda, as disposições do Regulamento, do Anexo e da Resolução CVM nº 175/2022.

16.2. A cada nova emissão, o Administrador poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as cotas da Classe a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

17. Após a subscrição de cotas por qualquer cotista, os valores relativos à nova distribuição de cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações, até o encerramento da distribuição. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição de cotas, os recursos podem ser investidos pela Classe.

18. Não é admitida nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

19. Os subscritores de cotas estarão isentos do pagamento de taxa de ingresso, saída ou qualquer comissão nesse sentido.

20. As cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista ou mediante Chamada de Capital, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição e na forma do Regulamento e do Anexo, não sendo permitidas cotas fracionárias, de acordo com os documentos de cada oferta de cotas da Classe.

21. Observados os termos da aprovação de cada emissão, desde que aprovado pelo Gestor, poderá ser admitida a integralização de cotas por meio dos seguintes ativos: (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs, (ii) imóveis localizados no território nacional, e (iii) bem como em direitos sobre bens imóveis, no prazo definido abaixo e observado o previsto no Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, bem como a política de investimentos da Classe.

21.1. A integralização mencionada acima deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas, exceto quando se tratar da 1ª (primeira) emissão.

21.2. As cotas de cada emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido na respectiva aprovação, observado o disposto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e na Resolução 160, conforme o caso.

22. O Gestor poderá, desde que previamente aprovado em assembleia de cotistas, contrair empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de cotistas, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromissos de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

23. O Gestor pode contratar distribuidor para realizar a distribuição e subscrição de cotas por conta e ordem dos investidores, observadas as disposições regulamentares aplicáveis.

23.1. Os distribuidores que estejam atuando por conta e ordem de clientes assumem todos os ônus e responsabilidades relacionadas aos respectivos clientes, inclusive quanto a seu cadastramento, identificação e demais procedimentos que caberiam originalmente ao Administrador, nos termos da Resolução CVM nº 175/2022.

23.2. O distribuidor por conta e ordem deve manter registro complementar de cotistas, de forma que a titularidade das cotas seja inscrita no registro em nome dos investidores, atribuído a cada cotista um código de investidor e sendo informado tal código ao Administrador.

24. A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as cotas somente serão resgatadas ao término de seu respectivo prazo de duração ou em caso de liquidação da Classe.

25. Em até 15 (quinze) dias após o encerramento do prazo de duração da Classe, deverá o Administrador publicar ato formalizando as condições relativas à liquidação da Classe e entrega do patrimônio devido à cada um dos cotistas, bem como a data de encerramento da Classe. Sendo certo que, na hipótese de liquidação da Classe, a data para cotização do resgate total da Classe será a cota divulgada na data de encerramento da Classe.

25.1. Após a conversão, o pagamento do resgate será realizado, por meio do SPB, em até 5 Dias Úteis, ressalvadas as hipóteses previstas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

25.2. O resgate final das cotas será realizado em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito em conta corrente, Transferência Eletrônica Disponível – TED e/ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, observadas as demais regras aplicáveis dispostas no Regulamento e neste Anexo.

26. A Classe distribuirá aos cotistas, semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados conforme as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

26.1. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pela Classe poderá ser realizada, conforme aprovação dos Cotistas, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento.

26.2. Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador a respeito da retenção realizada, na qual os Cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício Circular SIN-SNC 01/2015 e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto.

26.3. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao semestre, ou, em caso de antecipação da distribuição, ao mês em que forem emitidas.

26.4. Farão jus aos resultados distribuídos pela Classe somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

26.5. O percentual mínimo a que se refere o item 26 acima será observado apenas semestralmente, sendo que eventuais adiantamentos poderão não atingir o referido mínimo.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

27. A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida neste capítulo, preponderantemente, por meio do investimento em Ativos Imobiliários, que eventualmente poderão vir a gerar rendimentos, e pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos da Classe.

28. Os recursos da Classe serão aplicados pelo Administrador conforme orientação do Gestor e segundo uma política de investimentos, de forma a buscar proporcionar aos Cotistas obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e disposição pela Classe dos bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários que compõem o patrimônio da Classe.

28.1. Para fins do Regulamento e do Anexo, "Ativos Imobiliários" significam (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs, com foco na aquisição de imóveis localizados no território nacional para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários associados ao varejo; (ii) imóveis localizados no território nacional com empreendimentos voltados ao varejo, para a posterior locação, arrendamento ou alienação; ou (iii) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

28.2. Para fins do Regulamento e do Anexo, "Ativos de Liquidez" significa (i) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil; (ii) cotas de classes de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pelo Anexo I da Resolução CVM nº 175/2022 e com liquidez diária; e/ou (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária;

29. A participação da Classe em empreendimentos imobiliários, visando atender os objetivos acima e observada esta política de investimentos e os critérios constantes do Regulamento e do Anexo, poderá se dar por meio da aquisição de ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas à Classe.

29.1. A Classe terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do encerramento de cada oferta de cotas, para realizar os investimentos nos ativos previstos no item 27 deste Anexo.

29.2. A Classe não possui restrições quanto à concentração de emissores ou Ativos Imobiliários.

30. O Administrador poderá, desde que observadas as orientações do Gestor ou com prévia anuência dos Cotistas ou caso solicitado por qualquer órgão regulador, autorregulador ou autoridade administrativa, observado o disposto no Contrato de Consultoria Especializada, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos da Classe:

(a) Realizar melhorias e investimentos nos imóveis investidos;

(b) Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio da Classe;

(c) Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio da Classe, nas formas previstas no item 27 acima;

(d) Observada a legislação vigente, alugar ou alienar os Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio para os Cotistas ou, ainda, a pessoas das quais a Classe venha a adquirir imóveis ou direitos sobre imóveis, desde que o faça com observância deste Anexo e das condições de mercado.

30.1. As aquisições e alienações realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, serão sempre de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso haja qualquer discordância entre o Administrador e a Consultoria Imobiliária Especializada a esse respeito, esta deverá ser previamente aprovada pelos Cotistas da Classe, na forma deste Anexo.

30.2. A Classe não poderá contratar operações com derivativos.

30.3. A Classe poderá, caso aprovado pelos cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

30.4. O Administrador poderá, desde que observando as recomendações do Gestor ou com a prévia aprovação dos Cotistas, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza.

30.5. A Classe poderá, desde que observadas as recomendações do Gestor ou com a prévia aprovação dos Cotistas, realizar reformas ou benfeitorias nos empreendimentos imobiliários com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

30.6. Nos termos previstos no Regulamento e no Anexo, o Administrador, desde que observadas as recomendações do Gestor ou com a prévia aprovação dos Cotistas, poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, exceto se de outra forma disposto no Regulamento, no Anexo na legislação e regulamentação em vigor.

30.7. A Classe, desde que observadas as recomendações do Gestor ou com a prévia aprovação dos Cotistas, poderá alienar livremente os ativos integrantes do seu patrimônio, observando-se o disposto no Regulamento, no Anexo na legislação e regulamentação em vigor.

30.8. Observando-se o disposto no Regulamento, neste Anexo e na legislação e regulamentação em vigor, a parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada nos ativos previstos no item 27 deste Anexo, e, se for o caso, os recursos relativos à Reserva de Contingência, deverão ser aplicados em (i) títulos públicos; e (ii) cotas de classes de fundos de investimento de renda fixa, em cada caso, com liquidez compatível com as necessidades da Classe, a exclusivo critério do Administrador.

30.9. A Classe poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de classes de fundos de investimento ou títulos públicos mencionados acima para atender suas necessidades de liquidez.

31. Caso a Classe venha a investir em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

32. A Classe não poderá aquirir imóveis gravados com ônus reais., observado o disposto no item 30.6 acima.

33. Caso a Classe aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas em circulação, a Classe estará sujeita, a depender do caso, à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da regulamentação tributária aplicável e vigente.

34. Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo Administrador, caso assim orientado pelo Gestor, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas da Classe, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Ativos Imobiliários, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei nº 8.245/91, especialmente:

a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

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

c) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

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

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

g) Constituição de fundo de reserva.

35. Em adição às demais obrigações e responsabilidades do Administrador previstas na regulamentação e autorregulação aplicável, no Regulamento e neste Anexo, são seus deveres, na qualidade de proprietário fiduciário dos ativos imobiliários constantes da carteira de ativos da Classe:

(a) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;

(b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da classe que tais ativos imobiliários: **(i)** não integram o ativo do Administrador; **(ii)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(iii)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(iv)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(v)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(vi)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; e

(c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe de Cotas.

36. O Gestor não está sujeito às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira e concentração de risco definidos nesta política de investimento 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.

36.1. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo o Gestor deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.

36.2. O Gestor deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.

37. Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da Classe, os imóveis integrantes da carteira da Classe de Cotas devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

DOS FATORES DE RISCO DA CLASSE

38. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, e não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a política de investimentos prevista neste Anexo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto do Fundo e da Classe, se aplicável, e no Informe Anual do Fundo e da Classe, nos termos da regulamentação aplicável, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

39. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da Consultoria Imobiliária Especializada ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor ou da Consultoria Imobiliária Especializada, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO
40. A Classe será liquidada por deliberação da assembleia de cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Anexo. 40.1. Na hipótese prevista no item 40 acima, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da Classe entre seus cotistas, na proporção de suas cotas, no prazo definido pela assembleia de cotistas que aprovar a liquidação da Classe. 40.2. A assembleia de cotistas a que se refere os itens acima deve deliberar, no mínimo, sobre as matérias previstas no Artigo 126 e seguintes da Resolução CVM nº 175/2022. 40.3. O plano de liquidação da Classe deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos. 40.4. O Administrador deve enviar cópia da ata da assembleia de cotistas e do plano de liquidação acima mencionado à CVM, no prazo máximo de 7 Dias Úteis contado da realização da assembleia de cotistas que aprovou o plano. 40.5. O auditor independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido da Classe, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período. 40.6. Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação aplicável, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados. **41.** No âmbito da liquidação da Classe, o Administrador deve observar o Artigo 127 da Resolução CVM nº 175/2022. 41.1. No âmbito da liquidação da Classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, aplicam-se as dispensas previstas na Resolução CVM nº 175/2022, especialmente as contidas em seu Artigo 128. **42.** São eventos de liquidação antecipada da Classe, independentemente de deliberação em assembleia de cotistas: (a) caso a Classe passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% do patrimônio inicial da Classe, representado pelas cotas subscritas na primeira emissão realizada pela Classe; (b) descredenciamento, destituição ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo previsto na norma da respectiva ocorrência, a assembleia de cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação da Classe;

(c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da Classe, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira da Classe.

43. O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe obriga o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo.

44. Tendo em vista que esta Classe limita a responsabilidade dos cotistas ao valor por eles subscrito, caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido da Classe está negativo, deve cumprir com as exigências do Artigo 122 da Resolução CVM nº 175/2022.

45. Após pagamento aos cotistas do valor total de suas cotas, por meio de amortização ou resgate final, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 dias, da ata da assembleia de cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate final ou amortização total de cotas.

DAS TAXAS

Taxa de Administração

(i) Durante o período de 12 de dezembro de 2025 até 12 de dezembro de 2026, **0,08%** (oito centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe.

(ii) A partir de 13 de dezembro de 2026, será considerado o percentual ao ano (cascata) aplicável de forma escalonada, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe, considerando um valor mínimo mensal de R$20.000,00 (vinte mil reais), conforme a seguinte tabela:

De	***Até***	***Percentual***
0	*R$250.000.000,00*	*0,11%*
R$250.000.000,00	*R$350.000.000,00*	*0,10%*
R$350.000.000	*R$450.000.000*	*0,09%*
>R$450.000.000		*0,08%*

Taxa de Gestão:

0,12% (doze centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, a qual será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos na Classe, observado o valor mínimo mensal de **R$ 12.000,00 (doze mil reais)**.

A Taxa de Administração será paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos na Classe.	
Taxa de Performance: Não há	**Taxa Máxima de Custódia:** **0,01**% (um centésimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe e calculada considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 Dias Úteis, sendo certo que estará inclusa na Taxa de Administração.
Taxa Máxima de Distribuição: Tendo em vista que não há distribuidores das cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo 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, nos termos da regulamentação aplicável.	**Taxas de Ingresso | Saída** Não há

46. A taxa de administração será devida ao Administrador pela prestação dos serviços de administração fiduciária, tesouraria e controladoria das cotas. O cálculo da taxa de administração, da taxa de gestão e da taxa máxima de custódia levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis.

47. Adicionalmente, será devido ao escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração de cotas da Classe, R$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais acrescido do custo por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo:

De	Até	Valor
0	50	isento
51	2.000	1,40

2.000	10.000	0,95
>	10.000	0,40

Quando aplicável, os valores acima serão acrescidos de:

a. Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa);

b. Cadastro de Cotistas no sistema de escrituração da ADMINISTRADORA, custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais;

c. Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido de custos de postagens; e

d. Custo adicional mensal de R$ 500,00 (quinhentos reais) por classe de cotas (a partir da 3º classe).

48. Caso seja necessária a contratação de banco liquidante para a Classe a ele será devida a remuneração de R$1.200,00 (mil e duzentos reais) mensais, ficando certo de que esta última remuneração só será paga caso as Cotas da Classe sejam listadas na B3.

49. Adicionalmente, será devido ao Administrador o montante de R$ 3.000,00 (três mil reais) por evento de liquidação realizado perante a B3, bem como o montante de R$ 2.000,00 (dois mil reais) por chamada de capital enviada pelo Administrador aos Cotistas da Classe.

50. Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia de Cotistas, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais) por Assembleia de Cotistas realizadas, salvo quando de assembleias que deliberarem pela aprovação das demonstrações contábeis da Classe.

51. Ademais, à título de remuneração pela estruturação e implantação do Fundo e da Classe, o Administrador fará jus ao recebimento do montante total de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) em uma única parcela quando do início das atividades do Fundo e da Classe.

52. A taxa de gestão será devida ao Gestor pela prestação dos serviços de gestão dos ativos da carteira da Classe, **observado que a partir do mês de julho de 2025 até o mês de dezembro de 2025, o valor correspondente a taxa de gestão sofrerá um desconto, passando a ser 0,6% (seis centésimos por cento), considerando o valor mínimo mensal de R$ 12.000,00 (doze mil reais).**

53. Os valores mínimos mencionados acima serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, contados da data da primeira integralização de Cotas.

54. O Prestador de Serviço Essencial pode reduzir unilateralmente taxa que lhe compete sem que seja requerida deliberação de assembleia de cotistas nesse sentido para que seja promovida alteração deste Anexo.