REGULAMENTO DO
TISHMAN SPEYER JARDINS FII ORIZ XP RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 54.564.113/0001-49

30 de maio de 2025

PARTE GERAL

O **TISHMAN SPEYER JARDINS FII ORIZ XP RESPONSABILIDADE LIMITADA,** constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, nos termos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, da Lei nº 8.668/93, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo Regulamento.

1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1.1 Tipo. O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

1.1.1 Classes de Cotas. O Fundo é constituído por classe única de Cotas, em condomínio fechado e destinada a Investidores Qualificados. As características e disposições da Classe estão previstas no Anexo.

1.1.2 Prazo de Duração. 8 (oito) anos contados da Data de Início do Fundo, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, conforme orientação das Gestoras.

1.1.3 Para fins do Código ANBIMA e das Regras e Procedimentos Anbima, o Fundo é classificado como "FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa", com subclassificação "Híbrido" e segmento "Multicategoria".

2. RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1 A Administradora, as Gestoras e os demais Prestadores de Serviços respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na legislação vigente, bem como naquelas eventualmente previstas no Regulamento, inexistindo qualquer tipo de responsabilidade solidária entre eles, inclusive entre as Gestoras.

2.2 A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM nº 175/22, no Acordo Operacional e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

2.3 A responsabilidade de cada Prestador de Serviços perante o Fundo, a Classe e os outros Prestadores de Serviços é individual e limitada exclusivamente aos serviços por ele prestados, conforme aferida a partir de suas respectivas obrigações previstas na regulamentação em vigor, neste Regulamento, seus Anexos e apêndices (conforme o caso e quando aplicável) e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado junto ao Fundo e/ou às Classes que o tenham contratado, conforme aplicável.

2.4 Cada prestador de serviços responderá, individualmente, somente pelas perdas ou prejuízos que sejam resultantes de comprovado dolo de sua parte nas respectivas esferas de atuação, comprovados através de sentença terminativa da qual não haja possibilidade de recurso, inexistindo, portanto, qualquer solidariedade entre os prestadores de serviços. Caso quaisquer reivindicações, responsabilidades, julgamentos, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível processo judicial futuro, procedimento arbitral ou administrativo, "Demandas") reclamadas por terceiros sejam suportadas ou incorridas pela Administradora ou pelas Gestoras ou quaisquer de suas partes relacionadas, o Fundo deverá indenizar e reembolsar quaisquer destas Partes Indenizáveis, desde que: (i) tais Demandas sejam decorrentes de atos ou fatos atribuíveis ao Fundo ou aos Cotistas, e (ii) tais Demandas não tenham surgido unicamente como resultado da violação com dolo da legislação, das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo ou a este Regulamento.

3. ENCARGOS

3.1 Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

(a) tributos federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;

(b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/22;

(c) despesas com correspondências de interesse do Fundo e da Classe, inclusive

comunicações aos Cotistas;

(d) honorários e despesas do Auditor Independente;

(e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis;

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

(g) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas incorridos em defesa dos interesses do Fundo e 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 integrantes da carteira da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços do Fundo ou da Classe no exercício de suas respectivas funções;

(i) despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe;

(j) despesas com a realização de Assembleias;

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

(l) despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os ativos integrantes da carteira da Classe;

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

(n) despesas inerentes à distribuição primária das Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

(o) Taxa de Administração e Taxa de Gestão;

(p) Taxa de Performance;

(q) na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, na Taxa de Gestão ou na Taxa de Performance, nos termos do artigo 99 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, montantes devidos aos fundos investidores;

(r) Taxa de Distribuição Primária;

(s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas, se houver;

(t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e do Regulamento;

(u) despesas com a contratação da agência classificadora de risco, se houver;

(v) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades:

(1) consultoria especializada; e

(2) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

(w) remuneração devida ao Custodiante;

(x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(y) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do fundo; e

(z) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de Cotistas, conforme previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

3.1.1 Qualquer despesa não prevista no item 3.1 acima como um encargo do Fundo ou da Classe deverá correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

3.2 Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.

4. ASSEMBLEIA

4.1 É de competência privativa da Assembleia:

Matéria	**Quórum de Deliberação (em primeira ou segunda convocação)**
(i) demonstrações contábeis do Fundo e da Classe;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ii) substituição da Administradora e/ou das Gestoras;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(iii) emissão e distribuição de novas Cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(iv) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe e/ou do Fundo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(v) alteração do Regulamento;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(vi) plano de resolução do patrimônio líquido negativo da Classe;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(vii) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e/ou do Fundo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(viii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.

(ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(x) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22; e	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(xii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance.	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

4.1.1 A aprovação das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe que não contenham "opinião modificada", nos termos da regulamentação aplicável, serão objeto de aprovação automática em da Assembleia caso não haja a apresentação de votos.

4.1.2 Para fins da deliberação da matéria prevista no item (ii) acima, quando se tratar de substituição das Gestoras, Cotistas que sejam fundos de investimento não poderão ser representados por seu gestor sem que tenha havido deliberação dos seus investidores em sede de assembleia geral determinando a orientação de voto a ser proferida no âmbito da Assembleia. Para todas as demais matérias, os Cotistas concordam que as Gestoras e a Administradora, conforme o caso, poderão votar na qualidade de representantes dos Cotistas que sejam fundos de investimento, seguindo

a sua respectiva política de voto.

4.2 A convocação da Assembleia deverá ser feita pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento.

4.3 Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante ou os Cotistas titulares de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas em circulação ou, ainda, o representante de Cotistas, poderão, a qualquer tempo, requerer a convocação da Assembleia para deliberar sobre ordem do dia de interesse da Classe ou da comunhão de Cotistas.

4.3.1 O pedido de convocação da Assembleia pelas Gestoras, pelo Custodiante, pelos Cotistas ou pelo representante de Cotistas será dirigido à Administradora, que, por sua vez, deverá convocar a Assembleia, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do seu recebimento. A convocação e a realização da Assembleia serão custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário.

4.3.2 A convocação da Assembleia deverá ser encaminhada pela Administradora a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da Administradora, das Gestoras e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

4.3.3 Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto no item 4.15 abaixo. A convocação da Assembleia deverá enumerar expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam da aprovação da Assembleia.

4.4 A primeira convocação da Assembleia deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

4.4.1 Para efeito do disposto no *caput*, admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

4.5 A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

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

Assembleias:

(a) em sua página na rede mundial de computadores;

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

(c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

4.6.1 Nas Assembleias ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, da mesma norma devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

4.6.2 Sempre que a Assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o *caput* incluem:

(a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e

(b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

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

4.7.1 O pedido de que trata o *caput* deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia ordinária.

4.7.2 O percentual de que trata o *caput* deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

4.7.3 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos no

item 4.6 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 4.7.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

4.8 A Assembleia será instalada com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista.

4.9 O pedido de representação em Assembleia, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos:

(a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(b) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

(c) ser dirigido a todos os cotistas.

4.10 É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no item 4.9(a), acima.

4.10.1 Ao receber a solicitação de que trata o *caput*, a Administradora deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

4.10.2 Nas hipóteses do *caput*, a Administradora pode exigir:

(a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

(b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

4.10.3 É vedado à Administradora do Fundo:

(a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 4.10, acima;

(b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

(c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 4.10.2, acima.

4.11 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pela Classe afetada.

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

4.13 Somente poderão votar na Assembleia, os Cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia, bem como os seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

4.14 Ressalvado o disposto no item 4.14.1 abaixo, não poderão votar na Assembleia **(a)** os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; **(b)** os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; **(c)** as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação; ou **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

4.14.1 A vedação de que trata o item 4.14 acima não se aplicará quando **(a)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens 4.14(a) a (e) acima; ou **(b)** houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora.

4.14.2 A vedação de que trata o item 4.14 acima também não se aplicará quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

4.14.3 Previamente ao início das deliberações, cabe ao cotista de que trata o item 4.14(d), acima, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

4.15 A Assembleia será realizada de modo exclusivamente eletrônico, de acordo com

o que for informado aos Cotistas na convocação. Nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia seja realizada de modo parcialmente eletrônico.

4.15.1 A Administradora deverá tomar as medidas para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que deverão ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação dos Cotistas.

4.15.2 Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora com, no mínimo, até a data e horário da realização da Assembleia.

4.16 As deliberações da Assembleia poderão, ainda, ser tomadas por meio de processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

4.16.1 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, nos termos da cláusula 9 do Anexo, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

4.16.2 Os Cotistas terão, no mínimo, 10 (dez) dias para se manifestar no âmbito da consulta formal.

4.17 O resumo das decisões da Assembleia deverá ser disponibilizado aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da data da sua realização.

4.18 Nas hipóteses de renúncia, motivada ou não, ou a destituição, com ou sem justa causa, de ambas as Gestoras, a Assembleia deverá deliberar necessariamente, como condição para indicação do(s) gestor(es) que venha(m) a substituir as Gestoras, sobre a alteração do Regulamento no sentido de modificar a denominação do Fundo para excluir os termos "Oriz", "XP" e "Tishman Speyer", bem como todas as demais referências ao longo do Regulamento a esses termos.

4.19 Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as deliberações serão relacionadas ao Fundo, como um todo, sendo tomadas em sede de Assembleia. Neste sentido, não haverá assembleia especial de Cotistas.

5. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

5.1 A Assembleia poderá a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante

para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas .

5.1.1 A eleição dos representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

(b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

5.1.2 O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia ordinária do Fundo, permitida a reeleição. O representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

5.1.3 A função de representante dos cotistas é indelegável.

5.2 Somente pode exercer a função de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

(a) ser Cotista;

(b) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou das Gestoras, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

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

(d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(e) não estar em conflito de interesses com a Classe; e

(f) não estar impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação

temporária aplicada pela CVM.

5.2.2 Cabe ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

5.3 Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

(a) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares; e

(b) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia relativas à:

(1) emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(2) transformação, incorporação, fusão ou cisão;

(3) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;

(4) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;

(5) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar; e

(6) elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(i)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(ii)** indicação da quantidade de cotas de emissão da Classe detida por cada um dos representantes de cotistas; **(iii)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; **(iv)** opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia; e **(v)** exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

5.4 A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata o item (6)(iv), acima.

5.5 O representante de Cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

5.6 Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata o item (6)(iv), acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 38 do Anexo Normativo III à referida Resolução.

5.7 O representante de Cotistas deve comparecer às Assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

5.8 O representante de cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas.

5.8.1 O representante de Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

6. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

6.1 As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe deverão ser divulgadas nas páginas da Administradora e das Gestoras na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis para os Cotistas.

6.1.1 A Administradora deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput, enviar as informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

6.2 A Administradora será obrigada a divulgar, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira da Classe. As Gestoras e os Demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente a Administradora sobre qualquer fato

relevante de que venham a ter conhecimento.

6.2.1 Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, alienar ou manter as Cotas.

6.2.2 Qualquer fato relevante deverá ser **(a)** comunicado a todos os Cotistas; **(b)** informado à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(c)** divulgado na página da CVM na rede mundial de computadores; e **(d)** mantido nas páginas da Administradora, das Gestoras e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

6.2.3 São exemplos de fatos potencialmente relevantes **(a)** a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas; **(b)** observado o disposto no Anexo, a contratação de formador de mercado e o término da prestação de tal serviço; **(c)** observado o disposto no Anexo, a contratação da agência classificadora de risco e o término da prestação de tal serviço; **(d)** observado o disposto no Anexo, a mudança na classificação de risco atribuída às Cotas, se houver; **(e)** a substituição da Administradora ou das Gestoras; **(f)** a fusão, a incorporação, a cisão ou a transformação da Classe; **(g)** a alteração do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(h)** o cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; **(i)** a emissão de novas Cotas; **(j)** o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe; **(k)** a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; **(l)** o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; **(m)** propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e **(n)** a venda ou locação dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

6.3 Ressalvado o disposto no item 6.3.1, abaixo, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se as Gestoras e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

6.3.1 A Administradora fica obrigada a divulgar imediatamente fato relevante na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

6.4 A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM nº 175/22;

(b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM nº 175/22;

(c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:

(1) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e

(2) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22;

(d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

(e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia; e

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia.

6.4.2 A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K, mencionado no item (c)(2), acima, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

6.5 A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:

(a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia extraordinária;

(c) fatos relevantes;

(d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com exceção das informações

mencionadas no item II.7 do Suplemento H da referida norma, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;

(e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia extraordinária; e

(f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

6.6 No caso de Classes não listadas em mercado organizado de valores mobiliários e que sejam, cumulativamente, exclusivas, dedicadas exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantenha vínculo familiar ou societário familiar, a divulgação das avaliações de que trata o item 6.5(d), acima, é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas quando requeridas.

6.7 As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser elaboradas e divulgadas de acordo com as regras específicas editadas pela CVM.

6.7.1 O Fundo terá escrituração contábil própria.

6.7.2 O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, encerrando-se em 30 de junho de cada ano.

6.7.3 As demonstrações contábeis do Fundo serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

7. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

7.1 As Gestoras adotam política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo.

7.1.1 As políticas de exercício de voto utilizada pelas Gestoras estão disponíveis em: https://downloads.xpi.com.br/cms/application/pdf/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto%20(Proxy%20Vote)_PRO_XPV_001_v1.pdf e https://d24ca8qnprszrr.cloudfront.net/oriz_politica_de_voto_4c5633c349.pdf.

8. TRIBUTAÇÃO

8.1 O disposto neste capítulo foi elaborado com base na legislação e

regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos Cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

8.2 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação Aplicável às Operações da Carteira

8.3 *Imposto de Renda na Fonte ("IRRF")*

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo são isentos de Imposto de Renda ("IR").

Contudo, os ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável auferidos pelo Fundo se sujeitam à incidência do IRRF de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas em geral.

Essa regra de retenção na fonte, todavia, não se aplica em relação aos investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de FII e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão (na forma do disposto no artigo 16-A, § 1º, da Lei nº 8.668/93, os quais estão isentos de IRRF.

O IRRF pago pela carteira do Fundo sobre ganhos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, poderá ser compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos seus Cotistas, proporcionalmente à participação destes. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos Cotistas isentos serão considerados tributação exclusiva de fonte e, portanto, definitiva para o Fundo.

Além disso, Conforme a Solução de Consulta – Cosit nº 181, publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de FII por outros FII sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento).

Por fim, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

8.4 *IOF/TVM*

De acordo com a legislação vigente, as operações da carteira do Fundo estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras, na modalidade TVM ("IOF/TVM"), à alíquota zero, sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

A alíquota de 0% (zero por cento) de IOF/TVM não será aplicada quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos do artigo 30 do Decreto nº 6.306/07.

Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas

8.5 *IRRF*

8.5.1 Cotistas Residentes no Brasil

De modo geral, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas em decorrência do investimento no Fundo serão tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto no artigo 3º, parágrafo 1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada pela Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme alterda ("Lei 14.754"), o Cotista pessoa física ficará isento do IRRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições realizadas pelo Fundo, desde que observados, cumulativamente e nos termos da legislação vigente, os seguintes requisitos: (a) o Fundo possuir, no mínimo, 100 (cem)

Cotistas; e (b) as Cotas do Fundo serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício não será concedido: (a) ao Cotista pessoa física titular de 10% (dez por cento) ou mais do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (b) ao conjunto de Cotistas pessoas físicas e seus parentes até segundo grau, titulares de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas, ou ainda cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

8.5.2 Cotistas Não-Residentes

Como regra geral, os Cotistas Não-Residentes sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição ou país de tributação favorecida ("JTF"), conforme definição abaixo, e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior e o ganho de capital auferidos por estes na alienação das cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão ficam sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Por sua vez, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores, de acordo com razoável interpretação da lei, não estão sujeitos à incidência do IR.

De acordo com a interpretação da Receita Federal, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRRF, inclusive se tais Cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os Cotistas residentes.

Conceito de JTF São países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 04 de junho de 2010. Importante mencionar que a Portaria n° 488, de 28 de

novembro de 2014, reduziu de 20% para 17% a alíquota máxima, para fins de classificação de JTF para determinados fins no caso de países, dependências e regimes que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil. Há certa controvérsia acerca da possibilidade de tal redução também ser observada para fins da definição do regime tributário aplicado a investimentos de investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior nos mercados financeiro e de capitais ou se esta deve ser observada exclusivamente para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização. Recentemente, a Lei n° 14.596, de 14 de junho de 2023, que dispõe sobre regras de preços de transferência, alterou o conceito de JTF, reduzindo o limite da alíquota máxima de 20% para 17%, com eficácia a partir de 01 de janeiro de 2024.

Cobrança do IRRF: Em regra, os rendimentos auferidos pelos Cotistas serão tributados pelo IRRF no momento da amortização ou distribuição de rendimentos das Cotas, da alienação de Cotas a terceiros e do resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

IOF/TVM: Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na Classe de Cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo, constante do anexo ao Decreto nº 6.306/07. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação, o IOF/TVM incide à alíquota zero. Esse imposto incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação, em função do prazo. .Ressalta-se, contudo, que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo.

IOF/Câmbio: As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF, na modalidade Câmbio ("IOF/Câmbio"). Atualmente, as operações de câmbio, para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento, sendo que tal aumento, se aplicável, deverá ter somente efeitos prospectivos.

8.6 A Administradora e as Gestoras não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

9. COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

9.1 A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.

9.1.1 As informações exigidas pela Resolução CVM nº 175/22 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização" na Resolução CVM nº 175/22 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

9.1.2 Nas hipóteses em que a Resolução CVM nº 175/22 exigir "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos Cotistas, as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pela Administradora.

9.1.3 Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

9.2 Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM nº 175/22 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

10. DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1 Não será realizada a integralização ou a amortização das Cotas em dias que não sejam Dias Úteis. Para fins de clareza, o Fundo opera normalmente durante feriados estaduais ou municipais, desde que sejam Dias Úteis, inclusive para fins de apuração do valor das Cotas e de realização da integralização, da amortização e do resgate das Cotas.

10.2 Todas as obrigações previstas no Regulamento, inclusive obrigações de pagamento, cuja data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil serão cumpridas no Dia Útil imediatamente subsequente, não havendo direito por parte dos Cotistas a qualquer acréscimo.

10.3 A Administradora manterá o Fundo em funcionamento após o Prazo de Duração do Fundo, independentemente de deliberação em Assembleia, caso ainda vigorem direitos e obrigações contratuais principais e acessórias, parcelas a receber, *earn-outs*, contingências ativas e passivas, valores mantidos pelo Fundo para fazer frente a tais contingências passivas, valores em contas *escrow* ou vinculadas e valores a indenizar pelo Fundo relativamente a desinvestimentos do Fundo, os quais, ao final do Prazo de

Duração, não tenham seus prazos contratuais, de prescrição ou decadência legalmente transcorridos. Nesta hipótese, as Gestoras continuarão a fazer jus à Taxa de Gestão e a Administradora à Taxa de Administração.

10.4 Todos os prazos previstos no Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

10.5 A Administradora disponibiliza o serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, por meio do telefone 0800- 7750500, do e-mail pci@bancodaycoval.com.br e do endereço físico: Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

11. FORO

11.1 Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do Regulamento.

ANEXO – CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DE COTAS DO REGULAMENTO DO TISHMAN SPEYER JARDINS FII ORIZ XP RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do TISHMAN SPEYER JARDINS FII ORIZ XP RESPONSABILIDADE LIMITADA.

Os termos e expressões utilizados no presente Anexo, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Apenso 1, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

1.1 A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos da cláusula 10 do presente Anexo.

1.2 Prazo de Duração. A Classe terá prazo de duração de 8 (oito) anos contados da Data de Início do Fundo, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, conforme orientação das Gestoras.

1.3 Tipos: A Classe será composta por 4 (quatro) tipos de Cota: (i) Cota Tipo A; (ii) Cota Tipo B; (iii) Cota Tipo C; e (iv) Cota Tipo D.

1.3.1 As Cotas Tipo A, Tipo B,Tipo C e Tipo D se diferenciam:

(a) Público-Alvo: As Cotas Tipo A, as Cotas Tipo B e as Cotas Tipo C serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais e as Cotas Tipo D serão, quando emitidas, destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados.

(b) Taxas: As Cotas Tipo A, as Cotas Tipo B e as Cotas Tipo C terão características econômicas distintas, observadas as Taxa de Administração e Taxa de Gestão específicas previstas nos itens 6.1. e 6.3., respectivamente, deste Anexo. Não haverá diferenciação com relação à Taxa de Custódia entre as Cotas.

As Cotas Tipo D terão suas características econômicas definidas quando da sua emissão.

(c) Emissão e Distribuição: A 1ª (primeira) emissão da Classe foi composta exclusivamente por Cotas Tipo A e Cotas Tipo B. As Cotas dos demais tipos poderão vir a ser emitidas futuramente, nos termos deste Regulamento.

1.4 Período de Investimento: A Classe poderá comprometer o Capital Subscrito para investimentos nos Ativos ("Capital Comprometido") durante o prazo de 3 (três) anos contados da Data de Início do Fundo ("Período de Investimento"), podendo seu término ser (i) prorrogado por 1 (um) período de 1 (um) ano cada mediante conforme orientação das Gestoras, ou (ii) antecipado, conforme orientação das Gestoras.

1.4.1 Findo o Período de Investimento, ainda poderão ser realizadas Chamadas de Capital, nos termos dos itens 9.17 a 9.20 deste Anexo, se ainda houver Capital Subscrito e não integralizado e até o limite do Capital Comprometido.

2. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Obrigações da Administradora

2.1 A Administradora, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento, no Acordo Operacional, na legislação e na regulamentação aplicáveis, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

2.2 Compete à Administradora, observado o disposto no Regulamento e no Acordo Operacional:

(a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;

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

(c) abrir e movimentar contas bancárias;

(d) representar a Classe em juízo e fora dele, podendo conferir procuração a Gestora para que proceda com a representação;

(e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;

(f) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, conforme orientações das Gestoras, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso

VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

(g) considerando a orientação das Gestoras, selecionar os bens e direitos que comporão o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos às Gestoras, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor, em relação aos Outros Ativos e aos Ativos Financeiros de Liquidez;

(h) 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 que tais ativos imobiliários:

(1) não integram o ativo da Administradora;

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

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

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

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

(6) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;

(i) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(1) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do fundo; e

(2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, quando for o caso;

(j) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(k) custear as despesas de propaganda da Classe e, exceto pelas despesas de

propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e

(l) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe.

2.3 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora obriga-se a:

(a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(a) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

(b) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(1) o registro de Cotistas;

(2) o livro de atas de Assembleias;

(3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;

(4) os pareceres do Auditor Independente; e

(5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;

(c) solicitar a admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

(d) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

(e) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(f) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;

(g) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do item 10.5 acima;

(h) observar as disposições do Regulamento;

(i) cumprir as deliberações da Assembleia; e

(j) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

2.4 A Administradora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Imóveis, sempre mediante recomendação das Gestoras, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

Obrigações das Gestoras

2.5 As Gestoras realizarão a gestão profissional da carteira da Classe, cabendo-lhe assessorar, recomendar e orientar a Administradora sobre os atos de gestão da carteira do Classe, incluindo as seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento, no Acordo Operacional e na regulamentação aplicável.

2.6 As Gestoras detêm amplos poderes para adquirir os Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos em nome da Classe, exceto Imóveis, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos ativos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

2.7 As Gestoras devem exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

2.8 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, cada uma das Gestoras obriga-se a:

(a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

(b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

(c) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento, recomendando e instruindo a Administradora para aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(d) recomendar à Administradora a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento da Classe;

(e) auxiliar a Administradora no controle e supervisão das atividades inerentes à gestão dos Imóveis, auxiliando a Administradora na fiscalização dos serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de desenvolvimento, construção e administração dos Imóveis integrantes da carteira da Classe, bem como das locações ou arrendamentos, exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

(f) monitorar o desempenho da Classe, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio da Classe;

(g) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira da Classe) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis, se aplicável;

(h) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Classe, se aplicável;

(i) monitorar investimentos realizados pela Classe;

(j) orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento da Classe, observado o disposto nesse Regulamento, e recomendar à Administradora (i) o

reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (ii) a realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(k) orientar a Administradora a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos para realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(l) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos;

(m) recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;

(n) indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis, conforme o caso, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado das obrigações previstas acima;

(o) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis;

(p) responsabilizar-se pela administração e gestão das sociedades por meio das quais a Classe realize seus investimentos em Imóveis, conforme aplicável;

(q) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos Demais Prestadores de Serviços contratados por qualquer das Gestoras, em nome do Fundo;

(r) providenciar, às suas expensas, a elaboração do material de divulgação da Classe;

(s) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;

(t) observar as disposições do Regulamento;

(u) cumprir as deliberações da Assembleia;

(v) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

(w) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Outros Ativos e dos

Ativos Financeiros de Liquidez, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;

(x) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;

(y) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos do Fundo, conforme política de voto;

(z) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestoras; e

(aa) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia proposta de desdobramento das Cotas.

Vedações

2.9 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo:

(a) receber depósito em conta corrente;

(b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM nº 175/22 e por este Regulamento;

(c) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;

(d) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

(e) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e

(f) praticar qualquer ato de liberalidade.

2.10 Adicionalmente ao previsto no item acima, é vedado às Gestoras, utilizando recursos da Classe:

(a) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(b) aplicar no exterior recursos captados no País;

(c) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(1)** a Classe e a Administradora, Gestoras ou Consultor Imobiliário; **(2)** a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; **(3)** a Classe e o representante de cotistas; e **(4)** a Classe e o empreendedor;

(d) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus Cotistas, nos termos da regulamentação a ser oportunamente editada pela CVM;

(e) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

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

(g) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

2.10.1 A vedação prevista no item (d), acima, não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

2.10.2 O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

2.11 É vedado às Gestoras receberem qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão.

2.12 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora ou Gestoras dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia.

2.12.1 As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

(a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestoras ou Consultora Especializada ou de pessoas a elas ligadas;

(b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestoras ou pessoas a elas ligadas;

(c) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou Gestoras uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(d) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou às Gestoras para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e

(e) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestoras ou pessoas a elas ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

2.12.2 Consideram-se pessoas ligadas:

(a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, dasGestoras, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou Gestoras, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou das Gestoras, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos (a) e (b), acima.

2.13 Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, ou às Gestoras.

2.14 A Administradora e as Gestoras devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

3. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Consultor Imobiliário

3.1 As Gestoras, poderão contratar, em nome da Classe, empresa especializada para para prestar o serviço de consultoria imobiliária com o objetivo de dar suporte e subsidiar a Administradora e as Gestoras em suas atividades de análise, seleção, avaliação e administração dos Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe, cujas obrigações e atribuições estarão descritas em instrumento próprio, a ser celebrado no momento da contratação.

3.2 A Administradora deverá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

(a) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pela Administradora;

(b) escrituração das Cotas, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora; e

(c) auditoria independente.

3.3 A Administradora, observadas as disposições do Acordo Operacional, poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

a) distribuição primária de cotas;

b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

c) formador de mercado para as cotas, se for o caso;

d) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora; e

e) custódia de ativos financeiros, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora.

3.3.1 Os serviços mencionados nos itens a) a c), acima, são de contratação facultativa. Os serviços mencionados nos itens d) e e), acima, são obrigatórios, devendo ser prestados diretamente pela Administradora, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, sem prejuízo da responsabilidade da Administradora e da responsabilidade do seu diretor responsável nomeado nos termos da regulamentação aplicável.

3.3.2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis, conforme mencionado no item b), acima, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

3.3.3 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

3.4 Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome do Fundo, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

3.5 As Gestoras, observadas as disposições do Acordo Operacional, poderão contratar, em nome de cada Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

(a) intermediação de operações para a carteira da Classe;

(b) classificação de risco das Cotas; e

(c) cogestão da carteira da Classe.

3.5.1 As Gestoras somente serão responsáveis por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pelas Gestoras, em nome de cada Fundo, se **(a)** os

Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

3.6 Desde que aprovado pela Assembleia, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão contratar, em nome de cada Fundo, outros serviços, além daqueles previstos nos itens 3.1 a 3.5 acima.

4. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Substituição da Administradora

4.1 A Administradora deverá ser substituída nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação da Assembleia; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários.

4.1.1 Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, observado o disposto no item 13.3.1 abaixo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia.

4.2 Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição.

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

4.2.2 No caso de renúncia da Administradora, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de Ativos do Fundo, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

4.2.3 Aplica-se o disposto no item 4.2.2, acima, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

4.2.4 No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de que trata o item 4.2 acima.

4.2.5 Caso a Administradora, quando descredenciada, não seja substituída pela Assembleia prevista no item 4.2 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Administradora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

4.2.6 Nas hipóteses referidas no item 4.2.2, acima, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

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

4.3 Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

4.4 Caso a Assembleia referida no item 4.2 acima aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

4.4.1 Se **(a)** a Assembleia prevista no item 4.4, acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou **(b)** tiver decorrido o prazo estabelecido no item 4.2.2, acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada.

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

4.6 O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, **(a)** colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e **(b)** prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

4.7 Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia para deliberar sobre **(a)** a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou **(b)** a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

4.8 No caso de renúncia da Administradora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

4.9 As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos Demais Prestadores de Serviços.

Substituição das Gestoras

4.10 Sem prejuízo no disposto nos itens 4.1 a 4.9 acima, as Gestoras poderão ser destituídas ou renunciar à prestação de serviços na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses:

(1) Renúncia Motivada;

(2) destituição sem Justa Causa, assim entendidas as hipóteses de destituição das Gestoras não contempladas pela definição de Justa Causa, por deliberação da Assembleia de Cotistas;

(3) renúncia, não sendo uma Renúncia Motivada, assim entendidas as hipóteses de renúncia pelas Gestoras não contempladas pela definição de Renúncia Motivada; ou

(4) destituição por Justa Causa, por deliberação da Assembleia de Cotistas.

4.11 As deliberações sobre a destituição ou substituição das Gestoras, com ou sem Justa Causa, deverão ser precedidas do recebimento, pelas Gestoras, de uma notificação de tal intenção de destituição ou substituição, com no mínimo 60 (sessenta) dias corridos de antecedência da realização da Assembleia de Cotistas que deliberará sobre a destituição ou substituição.

4.12 Na hipótese de destituição das Gestoras, com ou sem Justa Causa, e no caso de renúncia que não configure uma Renúncia Motivada, as Gestoras permanecerão no exercício de suas funções até sua efetiva destituição ou renúncia, que deverá ocorrer em no máximo 90 (noventa) dias contados da sua destituição em sede de Assembleia de Cotistas, sob pena de liquidação do Fundo pela Administradora. As Gestoras não estarão obrigadas a permanecerem no exercício de suas funções no caso de Renúncia Motivada.

4.13 Nas hipóteses elencadas nos itens (1) e (2) acima, as Gestoras farão jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia, ao recebimento: (i) da Taxa de Gestão, calculada *pro rata temporis* até a data da efetiva destituição ou renúncia das Gestoras, (ii) a integralidade da Taxa de Performance que seria devida caso não tivessem sido destituídas, e (iii) da Multa por Destituição, abaixo definida.

4.13.1 Caso a Renúncia Motivada ou a destituição sem Justa Causa alcance apenas uma das Gestoras, a Taxa de Gestão, a Taxa de Performance e a Multa por Destituição serão devidas na proporção de 50% (cinquenta por cento).

4.13.2 A Taxa de Performance devida às Gestoras nos termos do item 4.13 acima, será apurada no momento da realização do desinvestimento e paga em ato subsequente. Sendo certo que contratação de um substituto para as Gestoras deverá considerar que tal substituto não fará jus à Taxa de Performance prevista neste Anexo.

4.14 A Multa por Destituição será equivalente a 6 (seis) vezes o valor da última parcela mensal paga a título de Taxa de Gestão as Gestoras antes da sua renúncia ou destituição, calculada nos termos deste Anexo e do Acordo Operacional, que deverá ser paga diretamente pela Classe com recursos disponíveis em caixa no mês subsequente ao da efetiva renúncia ou destituição das Gestoras.

4.15 Nas hipóteses elencadas nos itens (3) e (4) acima, as Gestoras farão jus, na data

da sua efetiva renúncia ou destituição, ao pagamento da Taxa de Gestão, calculada *pro rata temporis* nos termos deste Anexo até a data de sua efetiva renúncia ou destituição, e não farão jus à Multa por Destituição.

4.16 A renúncia, motivada ou não, ou a destituição, com ou sem justa causa, de uma das Gestoras não implica na renúncia ou destituição da outra Gestora, não produzindo qualquer efeito ou gerando qualquer impacto à sua condição de "prestador de serviço essencial" perante o Fundo e/ou a Classe.

5. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Custodiante

5.1 A custódia dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Escriturador

5.2 A escrituração de Cotas será exercida pela Administradora

Auditor Independente

5.3 O Auditor Independente será contratado para auditar as demonstrações contábeis do Fundo, respeitado o disposto no item 6.6 da parte geral do Regulamento.

Distribuidores

5.4 A distribuição pública das Cotas deverá ser realizada por distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

6. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO, TAXA DE PERFORMANCE, TAXA MÁXIMA DE DISTRIBUIÇÃO E OUTRAS TAXAS

6.1 Taxa de Administração. Pela prestação dos serviços de administração fiduciária da Classe, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração correspondente ao percentual de: **(i)** 0,56% a.a. (cinquenta e seis centésimos por cento ao ano) aplicável aos Cotistas

das Cotas Tipo A; e **(ii)** 0,09% a.a. (nove décimos por cento ao ano) aplicável aos Cotistas das Cotas Tipo B e das Cotas Tipo C, observado mínimo mensal consolidado informado na tabela abaixo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido O valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV e variará de acordo com a tabela abaixo:

Prazo	**Valor Mínimo Mensal**
Até o 12º mês de funcionamento do Fundo	R$5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais)
Período entre o 13º e o 36º mês de funcionamento do Fundo	R$6.500,00 (seis mil e quinhentos reais)
Período entre o 37º e o 48º mês de funcionamento do Fundo	R$8.500,00 (oito mil e quinhentos reais)
Após o 49º (inclusive) mês de funcionamento do Fundo	R$10.000,00 (dez mil reais)

6.1.1 O valor mínimo mensal previsto na tabela acima será divido proporcionalmente, observando o percentual da Taxa de Administração aplicável a cada tipo de Cotas.

6.1.2 A Taxa de Administração será calculadas e provisionadas todo Dia Útil e pagas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo o primeiro pagamento da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão devido no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início do Fundo.

6.2 Pela prestação dos serviços de custódia, será devida pela Classe à Administradora uma taxa máxima de custódia correspondente ao percentual de 0,03% a.a. (três centésimos por cento ao ano), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV, de acordo com a tabela abaixo:

Prazo	**Valor Mínimo Mensal**
Até o 12º mês de funcionamento do Fundo	R$2.000,00 (dois mil reais)
Período entre o 13º e o 36º mês de	R$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)

funcionamento do Fundo	
Período entre o 37º e o 48º mês de funcionamento do Fundo	R$3.000,00 (três mil reais)
Após o 49º (inclusive) mês de funcionamento do Fundo	R$3.500,00 (três mil e quinhentos reais)

6.3 Taxa de Gestão. Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, a Classe pagará às Gestoras a Taxa de Gestão agregada, equivalente a **(i)** 0,91% (noventa e um centésimos por cento) aplicável aos Cotistas das Cotas Tipo A, **(ii)** 1,38% (um inteiro e trinta e oito centésimos por cento) aplicável aos Cotistas das Cotas Tipo B e **(iii)** aos Cotistas das Cotas Tipo C, (iii.a) 1,38% (um inteiro e trinta e oito centésimos por cento), durante o período a contar da primeira data de integralização das Cotas Tipo C até 31 de outubro de 2024 (inclusive), (iii.b) e conforme deliberação exclusiva das Gestoras, 0,91% (noventa e um centésimos por cento) a partir de 1 novembro de 2024 (inclusive).

6.3.1 A Taxa de Gestão será calculada sobre as seguintes bases:

(a) durante o Período de Investimento: incidente sobre o Capital Subscrito; e

(b) após o término do Período de Investimento: incidente sobre o Capital Integralizado, com as seguintes deduções relativas a eventos da Classe, conforme venham a ocorrer:

(1) amortizações, ou seja, devoluções aos Cotistas do custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativo detido pelo Fundo, em caso de alienação total ou parcial do referido investimento; e

(2) baixas de valor contábil de Sociedade Investida a zero, em decorrência de eventual decretação de falência de uma Sociedade Investida.

6.3.2 Para fins de esclarecimento, baixas contábeis que não decorram dos eventos descritos nos itens (1) e (2) acima descritos, como, exemplificativamente, ajuste a menor de Valor Justo de Sociedade Investida não serão eventos redutores da base de cálculo da Taxa de Gestão após o término do Período de Investimento.

6.4 A Administradora e as Gestoras poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração, da Taxa

de Gestão ou da Taxa de Performance, conforme o caso.

6.5 Os valores mensais mínimos previstos nos itens 6.1 e 6.3 acima serão atualizados anualmente, a partir da Data de Início do Fundo, pela variação acumulada do IGP-M/FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo.

6.6 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio da Classe.

6.7 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreendem as taxas de administração e de gestão das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a política de investimento descrita no presente Anexo. Para fins deste item 6.7, não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam **(a)** admitidas à negociação em mercado organizado; e **(b)** emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas às Gestoras.

Taxa de Performance

6.8 Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, as Gestoras farão jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**"), calculada conforme regramento abaixo previsto, que detalha os termos da distribuição dos valores da Taxa de Performance à Gestoras, bem como dos valores a serem efetivamente distribuídos aos Cotistas a título de rendimentos ("Distribuições"):

(a) Retorno do Capital Integralizado: primeiramente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas, pro rata e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que todos os Cotistas tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo Capital Integralizado.

(b) Retorno Preferencial: posteriormente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas, pro rata e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que os Cotistas tenham recebido o valor correspondente ao Retorno Preferencial.

(c) Retorno de até 14%: uma vez atendido o disposto nos incisos "(a)" e "(b)" acima, 80% (oitenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista e 20% (vinte por cento) das Distribuições as Gestoras, até que cada Cotista tenha recebido valores correspondentes à soma do Capital Integralizado acrescido de valor correspondente a 14% (quatorze por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista, acrescido da variação de IPCA.

(d) *Catch Up*: uma vez atendido o disposto nos incisos "(a)" a "(c)" acima, 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista e 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas à Gestoras (*Catch Up*), até que as Gestoras tenham recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas do Fundo.

(e) Divisão 80/20: Após os pagamentos descritos nos incisos "(a)" a "(d)" acima, qualquer Distribuição será alocada de forma que: (a) as Gestoras recebam o valor correspondente a 20% (vinte por cento) da soma das Distribuições realizadas; e (b) os Cotistas recebam o valor correspondente a 80% (oitenta por cento) das Distribuições realizadas.

6.9 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, conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

6.10 A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação das Gestoras, cobrar a Taxa de Distribuição Primária e taxa de ingresso, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

6.11 O Fundo não terá taxa de saída.

7. OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

7.1 A Classe tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio do investimento no Empreendimento.

7.2 Para a concretização da sua política de investimento, o Fundo deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido, para futura alienação, nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

(a) Imóveis; e/ou

(b) aquisição de cotas e/ou ações de SPE, cujo único propósito se enquadre na Política de Investimentos da Classe, e que possua, como principal propósito, o

investimento em Imóveis.

7.2.1 A Classe poderá, ainda, observado o limite de até 1/3 (um terço) do seu Patrimônio Líquido, adquirir Outros Ativos.

7.2.2 Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(a) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(b) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

Parágrafo Único - Considerando o objetivo do Fundo de aplicar seus recursos no Empreendimento, não haverá diversificação da carteira com relação aos Ativos Imobiliários, de forma que o Fundo está exposto a riscos de concentração.

7.2.3 A Classe poderá adquirir, diretamente ou por meio de SPE, Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

7.2.4 A Classe poderá realizar reformas para conservação e/ou manutenção ou benfeitorias nos Imóveis, incluindo, conforme aplicável, nos Imóveis detidos pelo Fundo por meio de SPE, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

7.2.5 A Classe poderá, a critério das Gestoras, adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais.

7.2.6 A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

7.2.7 Não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido do Fundo nos Ativos Imobiliários.

7.3 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, poderá ser aplicada pelas Gestoras, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, em Outros Ativos.

7.3.1 Sem prejuízo do previsto acima, a Classe poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos.

7.4 Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pelas Gestoras ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22.

7.5 Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão das Gestoras, de acordo com a Política de Investimentos, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos. A cada nova emissão, a Administradora e as Gestoras, poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, das Gestoras ou do distribuidor das Cotas.

7.6 Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras constante do prospecto, não estiver aplicada em Ativos, deve ser aplicada nos seguintes ativos ("**Ativos Financeiros de Liquidez**"):

(a) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; e

(b) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe e desde que previsto na política de investimento.

7.7 O Fundo poderá adquirir Outros Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas às Gestoras e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, observado o limite máximo de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido, nos termos da regulamentação aplicável.

7.8 O objeto da Classe e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem

prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

7.9 A Administradora e as Gestoras poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

(a) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os Demais Prestadores de Serviços do Fundo;

(b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros;

(c) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo;

(d) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários.

7.10 Caberá às Gestoras, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora neste Regulamento e na legislação em vigor.

7.11 O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM nº 175/22, observado que estes não serão aplicáveis enquanto o público-alvo do Fundo for destinado a apenas investidores profissionais.

7.11.1 Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará Assembleia, sendo que, caso a Assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, as Gestoras poderá recomendar a realização de amortização

de principal, na forma do item 7.11.2, abaixo.

7.11.2 Caso as Gestoras e a Administradora não encontrem Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, as Gestoras deverão informar à Administradora a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

7.11.3 Na hipótese de o Fundo deixar de investir no Empreendimento antes de sua conclusão, por qualquer motivo que seja, as Gestoras se comprometem a tomar todas as medidas necessárias para que a denominação do Fundo seja alterada no sentido de excluir os termos "Oriz", "XP" e "Tishman Speyer", ficando desde já estabelecido que quaisquer alterações do Regulamento nesta hipótese não dependerão de aprovação prévia da Assembleia Geral.

7.12 Não obstante a diligência das Gestoras em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista neste Anexo, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e as Gestoras mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. É recomendada aos investidores a leitura atenta dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme descritos na cláusula 8ª do presente Anexo.

7.13 As Gestoras deverão observar o disposto na Seção VII da Lei 14.754 para que o Fundo ou Classe gozem de seus efeitos. Caso, por qualquer motivo, as condições para Isenção do Imposto Sobre a Renda não sejam observadas pelas Gestoras, de acordo com as normas do CMN e CVM, não será possível assegurar a aplicação da Isenção do Imposto de Renda. O disposto nesta cláusula não se aplica aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

7.14 O investimento nas Cotas não conta com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

8. FATORES DE RISCO

8.1 Sem prejuízo dos demais fatores de risco a que a Classe e os Cotistas estão

sujeitos, cuja íntegra encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento, destacam-se os seguintes:

Risco de Desenquadramento para Fins Tributários: Caso não sejam observadas as condições previstas na Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e neste Regulamento; e/ou o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo e/ou Classe continuarão a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

I. AS APLICAÇÕES NA CLASSE NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FGC.

II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.

III. Os serviços são prestados à Classe em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.

IV. A Classe poderá estar exposta a significativa concentração em ativos financeiros de poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de ativos, observadas as disposições constantes da regulamentação em vigor.

V. Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos neste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira da Classe possa incorrer.

VI. Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo e na Classe com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou as Gestoras não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas na Classe se aplicam exclusivamente à carteira da própria Classe, e não indiretamente à carteira de classes investidas, conforme o caso.

VII. A Classe pode estar sujeita a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição

de ativos financeiros (i) emitidos pelas Gestoras e/ou empresas do seu grupo econômico; e/ou (ii) cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico das Gestoras, conforme previsto na política de investimento deste Anexo.

Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, riscos de crédito, riscos sistêmicos, condições adversas de liquidez e riscos de negociação atípica nos mercados de atuação, dentre outros riscos (concretos ou potenciais), não havendo qualquer garantia de que a possibilidade de perdas para a Classe e para o Cotista possam ser eliminadas ou mesmo mitigadas.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no mercado brasileiro em geral. Os negócios, a situação financeira ou os resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou das Gestoras ou, ainda, que neste momento sejam julgados de menor relevância em relação aos expressamente citados a seguir:

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:

A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar, dentre outros, na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras e os resultados operacionais da Classe, bem como a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar nos resultados da Classe. Como exemplo, algumas potenciais consequências dos riscos em comento são: (i) aumento das taxas de juros que

poderiam reduzir a demanda por imóveis, aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou, ainda, reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito, tanto para incorporadora, quando a Classe utilizasse deste expediente, quanto para potenciais compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação, que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos potenciais compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional, que poderiam reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os potenciais compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

(ii) Riscos de mercado:
Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetem preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos da Classe, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas, podendo resultar em perdas para os Cotistas.

- Riscos da Classe:

(iii) Riscos de não realização do investimento:
Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar na não realização de investimentos em Ativos Imobiliários ou na realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe. Considerando os custos inerentes ao funcionamento e à manutenção da Classe, dentre os quais, exemplificativamente, a remuneração dos prestadores de serviço contratados, o cenário acima descrito poderá afetar negativamente os resultados da carteira da Classe e o valor das Cotas.

(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos:
Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força legal e regulatória, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, salvo nas hipóteses excepcionais descritas neste Regulamento. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos integrantes do patrimônio da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nessas condições, a Administradora e/ou as Gestoras poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou de negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de

liquidez dos ativos que integram o seu patrimônio. Adicionalmente, a variação negativa no valor de tais ativos poderá impactar o patrimônio líquido da Classe. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que a amortização ou o resgate das Cotas poderão ser realizados mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nessas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos.

(v) Riscos atrelados aos ativos investidos:

A despeito do exercício regular de suas atribuições, pode não ser possível para os prestadores de serviço da Classe identificarem falhas que ocorram na administração ou na gestão dos ativos investidos, o que poderá afetar adversamente o valor e a rentabilidade das Cotas.

(vi) Riscos de crédito:

Os ativos financeiros integrantes da carteira da Classe podem estar sujeitos à capacidade de seus respectivos devedores de honrar os compromissos de pagamento de juros e/ou de principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos referidos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos em questão. A Classe poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome da Classe. Na hipótese de falta de capacidade ou de falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo, inclusive, incorrer em custos para conseguir recuperar os créditos de que seja titular.

(vii) Risco de Liquidez:

As cotas de emissão de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário e suas respectivas classes são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda das Cotas de suas titularidades no mercado secundário, mesmo que se admita a sua negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o

investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

(ix) Risco de concentração da carteira da Classe:
A Classe destinará os recursos captados à aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o seu patrimônio, de acordo com a sua política de investimentos, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões de Cotas, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que a Classe possa adquirir outros Ativos Imobiliários, a critério das Gestoras. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários, a Classe poderá adquirir, inicialmente, Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe em um conjunto reduzido de ativos. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados da Classe dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

(x) Risco relativo à concentração e pulverização:
Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial de Cotas de uma determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando a ser titular de uma posição expressivamente concentrada, o que poderá fragilizar a posição de eventuais Cotistas minoritários. Nessa hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

(xi) Risco de diluição da participação do Cotista:
A Classe poderá captar recursos adicionais, no futuro, por meio de novas emissões de Cotas, seja por necessidade de capital, seja para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões de Cotas, os atuais Cotistas poderão ter suas respectivas participações no patrimônio da Classe diluídas.

(xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia de Cotistas:
Determinadas matérias a serem objeto de deliberação pela Assembleia de Cotistas somente poderão ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis e deste Regulamento. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários e suas respectivas classes de Cotas tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias cuja aprovação dependa de obtenção de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação em virtude da ausência de quórum na instalação, quando aplicável, ou na votação propriamente dita pelos Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada da Classe.

(xiii) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores:

É possível que a Classe não possua recursos financeiros em caixa que sejam suficientes à realização da distribuição de rendimentos aos investidores por conta de uma série de fatores, a exemplo dos citados a seguir, sem limitação: (i) o fato de os empreendimentos imobiliários que eventualmente venham a compor a carteira da Classe, de forma direta ou indireta, estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários que integrem a carteira de ativos da Classe; ou (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas pela Classe, tendo em vista os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos potenciais compradores dos referidos empreendimentos.

(xiv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:

Não obstante o indicado na seção H ("Tributação Aplicável") deste Regulamento e considerando que as Cotas são ou poderão vir a ser negociadas livremente no mercado secundário, não existe qualquer garantia de que o Fundo terá e permanecerá tendo, no mínimo, 100 (cem) Cotistas. A existência de menos de 100 (cem) Cotistas impossibilitará que o Fundo e os Cotistas possam auferir os benefícios tributários indicados neste Regulamento. Ainda, embora essa e as demais regras tributárias descritas neste Regulamento estejam vigentes nesta data, existe o risco de que eventual reforma tributária ocorra a qualquer momento. O risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou, ainda, de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos, bem como a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xv) Risco regulatório:

Eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou das leis aplicáveis ao Fundo, à Classe e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores (Previc, Susep, Ministério da Seguridade Social, dentre outros), incluindo, mas não se limitando a, aquelas referentes a tributos e às regras e às condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao Fundo, à Classe e aos Cotistas, como, por exemplo, eventual impacto na precificação dos ativos financeiros e/ou na performance das posições financeiras que integram o patrimônio da Classe, bem como a necessidade de a Classe se desfazer de ativos financeiros que de outra forma permaneceriam integrando a sua carteira.

(xvi) Riscos de despesas extraordinárias:

Em caso de excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários integrantes de sua

carteira, a Classe poderá se tornar proprietária de bens imóveis que integrem tais garantias. A Classe, na qualidade de proprietária dos referidos imóveis, estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como, sem limitação, despesas de conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas e quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situem. Além disso, a Classe estará eventualmente sujeita à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários objeto das garantias excutidas. O pagamento de tais despesas e a alocação de recursos adicionais poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas e causar efeitos adversos aos Cotistas.

- Risco dos Ativos Imobiliários:

(xvii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários:

Os pagamentos relativos a ativos financeiros ou aos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe, tais como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação, podem vir a se frustrar e não ser efetuados devidamente em razão de insolvência, falência, mau desempenho operacional, ou, ainda, em decorrência de diversos outros fatores imprevisíveis. Em tais casos, a Classe e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação ou mesmo de mitigação de tais riscos. Além disso, caso determinada sociedade investida pela Classe tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração de sua personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída à Classe, impactando o valor das Cotas ou, ainda, resultando em patrimônio líquido negativo da Classe. Os investimentos em Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há qualquer garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco garantias de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários que venha a integrar a carteira da Classe poderá acompanhar o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores, incluindo, sem limitação, aqueles relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender a Classe no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que a Classe conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou de investidor dos Ativos Imobiliários que integrem o seu patrimônio. No mesmo sentido, não há qualquer garantia de que a Classe poderá exercer todos os seus direitos como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de sociedades investidas ou, caso a Classe consiga exercer tais direitos, de que os efeitos obtidos com tal exercício serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a Classe e os Cotistas.

(xxi) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação

vigente:

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início à venda de imóveis, bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável são exemplos de fatos que poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe e, consequentemente, o seu resultado.

(xxii) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com a Classe e/ou com ativos por ela investidos:

A rentabilidade da Classe pode depender, direta ou indiretamente, da capacidade de pagamento dos locatários dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe e/ou de ativos por ela investidos, conforme o caso. Se houver inadimplência em tais pagamentos, a Classe e os Cotistas poderão ser prejudicados.

(xxiii) Risco de reclamações de terceiros:

Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito regular de suas atividades, a Classe e/ou as sociedades investidas, conforme o caso, poderão responder a uma série de processos administrativos ou judiciais relacionados a tais ativos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e, consequentemente, da Classe.

(xxiv) Riscos ambientais:

Há o risco de que ocorram diversos problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pela Classe, como, por exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou aqueles decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando, assim, na perda de substância econômica de tais Ativos Imobiliários que venham a ser afetados por tais eventos. A verificação de qualquer desses eventos, que estão fora do controle da Classe e de seus prestadores de serviço, poderá impactar negativamente a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e, consequentemente, da Classe.

(xxv) Risco de desapropriação:

Há a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis relacionados a Ativos Imobiliários que integrem direta ou indiretamente o patrimônio da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e de interesse públicos diversas, o que pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

(xxvi) Risco de sinistro:

Em caso de excussão de garantias relativas a Ativos Imobiliários integrantes de sua carteira, a Classe poderá se tornar proprietária de bens imóveis que integrem tais garantias. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que venham a compor o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pelas coberturas dos seguros existentes dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da respectiva apólice, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais de tais apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Classe poderá não ser capaz de recuperar a perda do ativo em questão. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

(xxvii) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas:
O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais a Classe e seus prestadores de serviço não têm controle e tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe de forma direta ou indireta e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores diretos e indiretos, conforme o caso. Dessa forma, é possível que ocorra desvalorização do valor das Cotas e do seu respectivo retorno.

(xxviii) Risco de Derivativos:
A Classe poderá contratar derivativos e utilizar técnicas de *hedge* (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais, nos termos previstos em sua política de investimentos. Embora possam, eventualmente, reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos, inclusive de maior gravidade. Assim sendo, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio, dentre outros fatores, podem resultar em um pior desempenho em geral para a Classe em comparação ao cenário em que tais derivativos e operações de *hedge* não tivessem sido contratados.

(xxix) Risco de Descontinuidade:
A Assembleia de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada da Classe, nos termos previstos neste Regulamento e nas disposições regulatórias aplicáveis. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não ser capazes de reinvestir os recursos que esperavam investir na Classe ou, ainda, receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pela Classe. A Classe ou seus prestadores de serviço não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a

qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação da Classe.

(xxx) Riscos Relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários:
Considerando que a Classe poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos financeiros que integrem o seu patrimônio a terceiros, visando à antecipação de recursos, existe o risco de os recursos obtidos com a antecipação serem utilizados para reinvestimento em Ativos Imobiliários e a renda obtida com a realização de tal reinvestimento resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto da antecipação, o que geraria à Classe diminuição de ganhos. Além disso, caso se decida pela realização de amortização das Cotas com base nos recursos recebidos, existe o risco de se verificar impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela de Cotas amortizada.

(xxxi) Risco de Conflito de Interesses:
Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e as Gestoras dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis. Adicionalmente, a Classe poderá contar com prestadores de serviço e poderá adquirir ativos de emissão de empresas que sejam do mesmo grupo econômico ou de outros fundos de investimento geridas pelas Gestoras. Essa relação societária poderá acarretar potencial conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas pela Classe.

(xxxii) Risco de não conclusão do investimento no Empreendimento. O investimento pelo Fundo no Empreendimento está condicionado à implementação satisfatória de condições precedentes, previstas nos documentos da transação, celebrado entre o Fundo e os demais sócios do Empreendimento, incluindo a não ocorrência de determinados eventos materiais adversos até a data de fechamento da transação. Caso uma ou mais das condições precedentes acima não seja atendida até o prazo limite estabelecido nos documentos da transação, salvo eventuais prorrogações acordadas entre todas as partes, o acordo de investimento no Empreendimento será automaticamente resilido.

Adicionalmente, ainda que as condições suspensivas sejam cumpridas satisfatoriamente e, portanto, o investimento inicial no Empreendimento seja efetivado, os documentos da transação preveem prazos limites para o atingimento de marcos do desenvolvimento do Empreendimento. O descumprimento de tais obrigações pode resultar na obrigação do Fundo de alienar sua participação no Empreendimento a outros sócios por um preço que

poderá ser inferior aos valores já investidos pelo Fundo no Empreendimento, podendo resultar, inclusive, na perda de todos os valores já investidos até então.

Na hipótese de não conclusão do investimento inicial do Empreendimento, ou mesmo de descontinuidade do Empreendimento nos termos acima, o investimento pretendido não será realizado, de maneira que o Fundo perderá tal oportunidade de investimento, prejudicando materialmente a estratégia de investimento pretendida e, potencialmente, os retornos esperados. Na hipótese de não identificação de outras oportunidades de investimento com características convenientes ou desejáveis no âmbito da política de investimento, em substituição do investimento no Empreendimento, o Fundo poderá ser liquidado antecipadamente. Na hipótese de liquidação antecipada do Fundo, não há garantia que o Fundo conseguirá reaver os valores já investidos no Empreendimento, de maneira que os cotistas poderão perder até a totalidade dos valores integralizados no Fundo e sofrer perdas substanciais em decorrência da liquidação antecipada.

9. COTAS

Características gerais das Cotas

9.1 As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de Cotas previstas neste Anexo. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas do Fundo.

9.2 A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições da cláusula 12 da parte geral do Regulamento.

Emissão das Cotas

9.3 As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos na cláusula 9ª deste Anexo.

9.4 9.4 A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, fará a Primeira Emissão de até 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Cotas, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, perfazendo o montante total de até R$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sem prejuízo da emissão de eventual lote adicional de Cotas e sem considerar eventuais custos de distribuição.

9.5 Sem prejuízo ao disposto no item 8.3 acima, a Administradora e as Gestoras, com vistas à constituição da Classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de Cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão ("Primeira Emissão").

9.6 Caso entendam pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, as Gestoras poderão instruir a Administradora a realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.

9.7 A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas nesta cláusula 9ª, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

9.8 O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelas Gestoras, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

9.9 Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 9.6 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: **(a)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, **(c)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Administradora e das Gestoras). Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 9.7 acima e nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação das Gestoras.

9.10 Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, salvo pelas distinções

previstas no item 1.3.1 deste Anexo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação das Gestoras, após verificado pela Administradora a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

9.11 Os Cotistas não terão qualquer direito de preferência.

9.12 Não haverá limites máximos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor, ficando desde já ressalvado o disposto no Cláusula 8 deste Regulamento.

Subscrição e integralização das Cotas

9.13 Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição; e **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor Autorizado.

9.14 As Cotas da Primeira Emissão do Fundo, bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, serão integralizadas em moeda corrente nacional, observado o disposto nos documentos de subscrição.

9.15 Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição, observado o disposto na Cláusula 9.24 abaixo.

9.16 É admitida a subscrição por um mesmo Cotista de todas as Cotas emitidas. Não haverá, portanto, requisitos de dispersão das Cotas.

9.17 Na medida em que a Administradora, conforme instruções das Gestoras, identificar intenção de investimento nos Ativos Imobiliários e/ou necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, a Administradora realizará

uma chamada de capital aos Cotistas subscritores de Cotas, observado o disposto na Cláusula 9.17.1 abaixo, mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo ("Chamada de Capital"), sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento e dos boletins de subscrição ou do documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

9.18 As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas ocorrerão no momento e nos montantes determinados pela Administradora, observado a Cláusula 9.17.1 acima, conforme instruções das Gestoras, nos termos deste Regulamento, dos boletins de subscrição ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e nos Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas.

9.19 Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de Capital, de acordo com as instruções da Administradora e o disposto no boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e no Compromisso de Investimento firmados pelos Cotistas.

9.20 No caso de inadimplemento no pagamento dos valores estabelecidos na Chamada de Capital, a Administradora notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 10 (dez) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 10 (dez) dias corridos a partir da notificação descrita acima, a Administradora poderá tomar quaisquer das seguintes providências:

(a) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de (a) multa não-compensatória de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1,00% (um inteiro por cento), *pro rata die*, (c) dos custos de tal cobrança;

(b) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas a esse Cotista Inadimplente pelo Fundo, desde a data em que a Chamada de Capital deveria ter sido paga até a data em que ocorrer o pagamento integral, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução e o completo adimplemento de suas obrigações, serão entregues ao Cotista Inadimplente; e

(c) caso o descumprimento perdure por mais de 30 (trinta) dias contados da data em que o respectivo pagamento deveria ter sido realizado, alienar a totalidade das Cotas (subscritas e integralizadas, se houver) detidas pelo Cotista Inadimplente aos demais Cotistas ou a qualquer terceiro, a valor patrimonial ou com deságio de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor patrimonial das Cotas integralizadas, com base no patrimônio líquido do Fundo na data da alienação, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos ao Fundo, e que os recursos obtidos com a respectiva alienação poderão ser deduzidos dos prejuízos e despesas descritos neste artigo.

9.21 O Cotista Inadimplente ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo. Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; ou (ii) a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Neste sentido, durante o período em que estiver inadimplente, o Cotista Inadimplente ficará impedido de votar com relação à totalidade das Cotas subscritas, integralizadas ou não integralizadas pelo respectivo Cotista Inadimplente, e não terá direito ao recebimento de qualquer valor a ser pago pelo Fundo.

9.22 Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento.

9.23 Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela Administradora ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pela Administradora em sua exclusiva discricionariedade.

9.24 Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

9.25 Os pagamentos programados no sistema do Balcão B3 deverão seguir o procedimento e regimento deste sistema, abrangendo todas as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, inclusive os Cotistas Inadimplentes.

Negociação das Cotas

9.26 As Cotas integralizadas serão depositadas para distribuição primária e admitidas à negociação no mercado secundário exclusivamente em mercado de balcão administrado pela B3.

9.26.1 Caso as Cotas sejam depositadas em mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

9.27 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

9.28 Adicionalmente, as Cotas estarão sujeitas a eventuais restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

9.29 Os Cotistas serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou da transferência das suas Cotas.

9.30 As Cotas que não estejam integralizadas somente poderão ser negociadas, de forma cumulativa: (i) após o decurso do prazo de 3 (três) anos, contados da data da primeira integralização de Cotas; (ii) desde que o Capital Integralizado corresponda a, pelo menos, R$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais); (iii) se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante a Classe no tocante à sua integralização, sendo que o termo de cessão deverá ser encaminhado pelo cessionário ao Administrador, que atestará o recebimento do termo de cessão; (iv) se o Cotista cedente transferir ao cessionário, de forma concomitante, suas Cotas integralizadas de forma proporcional à quantidade de Cotas não integralizadas objeto da transferência em questão.

9.31 Atendidos os requisitos previstos no item acima, os Cotistas que desejarem transferir suas Cotas não integralizadas, deverão solicitar por escrito à Administradora, a transferência parcial ou total de suas Cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições. Quaisquer das Gestoras poderá, a qualquer momento, requerer ao Administrador histórico acerca das movimentações de cessão e transferência de Cotas, as quais deverão ser respondidas pelo Administrador em até 5 (cinco) Dias Úteis.

9.32 A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pela Administradora do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

10. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1 Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, se houver, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

10.2 Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério da Administradora, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Observado o disposto no item 10.1, acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelas Gestoras.

10.3 Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 10.1, acima, as Gestoras poderão decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos da Classe, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

10.3.1 O percentual mínimo a que se refere o item 12.1, acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

10.4 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 10.2, acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior a data da efetiva distribuição, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 9.10, acima.

10.5 Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

10.6 A Gestoras, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos da Classe, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

10.7 Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, à Administradora, mediante notificação recebida das Gestoras, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos da Classe.

11. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DA CLASSE, DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DAS COTAS

11.1 A apuração do valor dos Ativos do Fundo é de responsabilidade da Administradora, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente.

11.1.1 O critério de apreçamento dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante, observada a regulamentação aplicável.

11.2 No caso de Imóveis, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela Administradora ou por outra empresa especializada.

11.3 As provisões e as perdas relativas aos Ativos integrantes da carteira da Classe serão calculadas pela Administradora, de acordo com a regulamentação vigente.

11.4 O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos da Classe, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável.

12. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

12.1 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer

todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, conforme orientações a serem encaminhadas pelas Gestoras, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

12.2 No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item (h), acima, deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

12.3 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

12.4 O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

13.1 Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente **(a)** suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; **(b)** comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo às Gestoras, que deverão interromper a aquisição de novos ativos; e **(c)** divulgará fato relevante, nos termos do item 6.2 acima.

13.1.1 Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar, em conjunto com as Gestoras, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, *caput*, II, "a", da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e **(b)** convocar a Assembleia, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo.

13.1.2 Se, após a adoção das medidas previstas no item 13.1 acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item 13.1.1 acima será facultativa.

13.1.3 Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 13.1.1(b) acima, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta cláusula 12, devendo a Administradora divulgar novo fato

relevante, nos termos do item 6.2 acima, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

13.1.4 Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de que trata o item 13.1.1(b), acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, a Assembleia deverá ser realizada para que as Gestoras apresentem aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item 13.1.5 abaixo.

13.1.5 Na Assembleia prevista no item 13.1.1(b) acima, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22: **(a)** o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; **(b)** a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; **(c)** a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e **(d)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

13.1.6 As Gestoras serão obrigadas a comparecer à Assembleia mencionada no item 13.1.1(b) acima, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência das Gestoras não impedirá a realização da Assembleia pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia, desde que prevista na convocação da Assembleia ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

13.1.7 Se a Assembleia de que trata o item 13.1.1(b) acima não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas referidas no item 13.1.5 acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

13.2 A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

13.3 Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante, nos termos do item 6.2 acima.

13.3.1 Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de

insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora conforme o item 4.1.1 acima, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

13.4 Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá **(a)** divulgar fato relevante, nos termos do item 6.2 acima; e **(b)** efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

14. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

14.1 O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim ou conforme demais hipóteses previstas neste Regulamento.

14.2 A Assembleia que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre:

(a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e

(b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

14.2.1 Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

14.3 Nas hipóteses de liquidação da Classe, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo.

14.3.1 O resgate integral das Cotas deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada. Na hipótese de liquidação da Classe por deliberação da Assembleia, esta poderá definir seu prazo de conclusão.

14.4 A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados, em moeda corrente nacional, após a alienação da totalidade dos Ativos da Classe.

14.4.1 Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

14.5 Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 14.4, acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, fora do ambiente de negociação da B3, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 14.4.1, acima.

14.5.1 A Administradora deverá convocar a Assembleia para deliberar sobre os procedimentos de dação em pagamento dos Ativos do Fundo.

14.6 Na hipótese da Assembleia referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os Ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

14.7 A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil.

14.8 O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil.

14.9 No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM nº 175/22, a Administradora **(a)** fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e **(b)** verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

14.10 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir

parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

14.12 Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

(a) ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e

(b) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas.

APENSO 1
GLOSSÁRIO

Os termos e expressões utilizados no Regulamento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos nesta Cláusula, aplicáveis tanto no singular quanto no plural:

"**Administradora**"	**BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou a sua sucessora a qualquer título.
"**Anexo**"	Anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante do Regulamento.
"Anexo Normativo III"	O Anexo Normativo III, referente aos fundos de investimento imobiliário, da Resolução CVM 175, conforme alterado.
"**Assembleia**"	Assembleia geral ou especial de Cotistas, ordinária ou extraordinária.
"**Ativos da Classe**"	São os Ativos Imobiliários, os Ativos Financeiros de Liquidez, os Imóveis e os Outros Ativos que compõem a carteira da Classe, conjuntamente.
"**Ativos Financeiros de Liquidez**"	Ativos financeiros não relacionados a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, conforme definidos no item 7.6 do Anexo.
"Ativos Imobiliários"	Significam (i) Imóveis; ou (ii) cotas e/ou ações de SPE, cujo único propósito se enquadre na Política de Investimentos da Classe, prevista no item 7.2 do Anexo, cuja gestão e administração seja de responsabilidade das Gestoras e que possua como principal propósito o investimento em Imóveis.

"**Auditor Independente**"	A empresa de auditoria independente contratada para realizar a auditoria das demonstrações financeiras do Fundo e da Classe.
"**B3**"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"**BACEN**"	Banco Central do Brasil.
"Capital Autorizado"	O capital autorizado para novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pelas Gestoras, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos mil reais), sem considerar o volume captado com a Primeira Emissão de Cotas.
"Capital Integralizado"	O valor total nominal em reais aportado pelos Cotistas no Fundo
"Capital Subscrito"	A soma do valor constante dos boletins de subscrição firmados por cada investidor do Fundo, a título de subscrição de Cotas
"Chamada de Capital"	Cada aviso entregue aos Cotistas, de tempos em tempos, durante o Período de Investimento, pela Administradora, conforme instruído pelas Gestoras, o qual informará o momento e o valor das integralizações de Cotas que deverão ser feitas pelos Cotistas signatários de Compromissos de Investimento, por meio da qual os Cotistas deverão realizar aportes de recursos na Classe para (i) a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento; e/ou (ii) o pagamento de despesas e encargos do Fundo ou da Classe.
"Compromisso de Investimento"	Cada "Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Integralização de Cotas e Outras Avenças", que será assinado por cada Cotista no ato de subscrição de suas Cotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas pelo respectivo Cotista.
"**Classe**"	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as

	referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
"Código Civil"	Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"**Cotas**"	Todas as cotas emitidas pela Classe, quando referidas em conjunto e indistintamente.
"Cotas Tipo A"	Quaisquer das cotas de classe B emitidas pela Classe, cujas características estão descritas no Anexo.
"Cotas Tipo B"	Quaisquer das cotas de classe B emitidas pela Classe, cujas características estão descritas no Anexo.
"**Cotista**"	Titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas da Classe.
"**Custodiante**"	**BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título.
"**CVM**"	Comissão de Valores Mobiliários.
"**Data de Início do Fundo**"	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, independentemente da subclasse ou série.
"**Decreto nº 6.306/07**"	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007
"**Demais Prestadores de Serviços**"	Prestadores de serviços contratados pela Administradora e pelas Gestoras, em nome do Fundo, nos termos da cláusula 3ª do Anexo.
"Demandas"	As decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível processo judicial futuro, procedimento arbitral ou administrativa incorrida por cada Prestador de Serviço, nos limites de sua respectiva esfera de responsabilidade, conforme definido no item 2.4 da Parte Geral.
"**Dia Útil**"	Cada dia útil, para fins de operações praticadas no mercado financeiro, conforme especificado na Resolução

	CMN nº 4.880, de 23 de dezembro de 2020.
"Distribuição" ou "Distribuições"	São os valores efetivamente distribuídos aos Cotistas, a qualquer título, incluindo os valores distribuídos a título de lucros periódicos, nos termos da cláusula 6ª do Anexo, amortização e/ou resgates de Cotas.
"Empreendimento"	Determinado empreendimento imobiliário de uso misto (podendo compreender uso residencial, comercial. *retail* e hoteleiro), localizado na região dos Jardins, na Cidade e Estado de São Paulo.
"**FII**"	Fundo de investimento imobiliários constituído nos termos do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.
"**Fundo**"	**TISHMAN SPEYER JARDINS FII ORIZ XP RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 54.564.113/0001-49.
"**Gestoras**"	A Oriz e a XP Vista, quando citadas de maneira individual e indistintamente.
"IGP-M/FGV"	Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Imóveis"	Os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis (inclusive aqueles imóveis gravados com ônus reais), relacionados, preponderantemente, a empreendimentos imobiliários e demais ativos prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para o mercado imobiliário em geral, incluindo, mas não se limitando aos setores residencial, não residencial, comercial, logística, hoteleiro ou multiuso (misto), seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para desenvolvimento e construção e/ou posterior alienação, locação, inclusive, sem limitação, por meio de contrato na modalidade "*built to suit*" ou "*sale and leaseback*" na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91,

	arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, sendo que, no caso de o Fundo deter diretamente o imóvel deverá realizar seu desenvolvimento pelo regime de empreitada global aprovada previamente pela Administradora.
"**Investidores Profissionais**"	Investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
"Investidores Qualificados"	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
"IPCA"	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Justa Causa"	A prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte das Gestoras, individualmente, com comprovada má-fé, culpa grave, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Acordo Operacional ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, desde que comprovado por decisão final e irrecorrível, judicial, administrativa ou arbitral.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Multa por Destituição"	Multa paga à Gestora, nos termos do item 4.14 do Anexo, em caso de destituição ou substituição das Gestoras.
"Oriz"	A **ORIZ REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 22.729, de 13 de novembro de 2024, com sede na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 15º andar, CEP 01452-001, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 54.491.015/0001-29. A Oriz poderá, durante o prazo de duração do Fundo, ser

	substituída por outra entidade pertencente ao seu grupo econômico. Neste caso, a substituição será implementada de forma automática, sem necessidade de aprovação da Assembleia, quando (i) a Oriz informará os Cotistas, por meio de comunicado ao mercado, sobre tal fato, e (ii) este Regulamento será aditado por ato único da Administradora, única e exclusivamente para refletir os ajustes necessários decorrentes de tal substituição.
"Outros Ativos"	(i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e (v) cotas de fundos de investimento referenciados na taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("DI") e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliários; (viii) letras imobiliárias garantidas; e (ix) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.
"**Patrimônio Líquido**"	Patrimônio líquido da Classe.
"Período de Investimento"	Tem o significado previsto no item 1.4 do Anexo.
"Política de Investimento"	Política de investimento descrita no item 7 do Anexo.
"Prestadores de Serviços"	A Administradora, as Gestoras e os Demais Prestadores

	de Serviços.
"Prestadores de Serviços Essenciais"	A Administradora e as Gestoras, quando referidas em conjunto.
"Primeira Emissão"	Primeira emissão de Cotas do Fundo, para constituição do patrimônio inicial, conforme características estabelecidas no item 9.5 do Anexo.
"Regras e Procedimentos Anbima"	Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, vigente a partir de 30 de novembro de 2023.
"**Regulamento**"	O regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices.
"Renúncia Motivada"	A renúncia de qualquer Gestoras à prestação de serviços de gestão profissional da carteira do Fundo em razão de os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, ou a Administradora, nos termos da regulamentação vigente, promoverem qualquer alteração neste Regulamento que, sem a prévia e expressa anuência do respectivas Gestoras, (i) modifiquem a política de investimentos da Classe conforme descrita neste Regulamento, incluindo, sem limitação, o escopo dos seus investimentos, os limites de concentração e a estratégia definida pelas Gestoras, (ii) de outro modo dificultem o cumprimento das estratégias de investimento estabelecidas na versão original deste Regulamento, conforme determinado pelas Gestoras, ou (iii) reduzam a remuneração das Gestoras, observada a previsão do item 6.8 do Anexo.
"Retorno Preferencial"	O retorno preferencial alvo do Fundo, correspondente à variação do IPCA acrescida de 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista. O Retorno Preferencial não representa e não deve ser considerado como hipótese, promessa, sugestão ou garantia de rentabilidade futura ou qualquer forma de garantia aos Cotistas da Classe.
"Retorno do Capital	Distribuições integralmente destinadas aos Cotistas, de

Integralizado"	maneira pro rata e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que todos os Cotistas tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo Capital Integralizado.
"Resolução CVM nº 30/21"	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"**Resolução CVM nº 160/22**"	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"**Resolução CVM nº 175/22**"	Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
"SPE"	Sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Resolução CVM nº 175/22.
"**Taxa de Administração**"	Remuneração devida nos termos do item 6.1 do Anexo.
"**Taxa de Distribuição Primária**"	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
"**Taxa de Gestão**"	Remuneração devida nos termos do item 6.3 do Anexo.
"**Taxa de Performance**"	Remuneração devida nos termos do item 5.8 do Anexo.
"XP Vista"	A **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM 12.794, de 21 de janeiro de 2013 com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98.