Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

REGULAMENTO DO
MATRIZ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: N/A

São Paulo, 20 de julho de 2026

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

ÍNDICE

PARTE GERAL 1
A. O FUNDO 1
B. PRESTADORES DE SERVIÇOS 1
C. PRAZO DE DURAÇÃO 16
D. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 16
ANEXO I 1
CLASSE ÚNICA DO MATRIZ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA 1
1. DA CLASSE ÚNICA 1
2. OBJETO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 3
3. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES 7
4. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA 9
5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE 14
6. DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS 18
7. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS 26
8. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA 28
9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 28
10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS 29

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

Regulamento
Matriz Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ: N/A

PARTE GERAL

A. O FUNDO

A.1. **Base Legal.** O **MATRIZ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pela Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), pela lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, e pela parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "Resolução CVM 175" e "CVM"), por este regulamento, incluindo a parte geral e seu anexo ("Regulamento"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A.2. **Classes e Subclasses.** O Fundo é composto por uma única classe de cotas ("Classe Única" ou "Classe"), não possuindo subclasses, e será regida pela parte geral deste Regulamento e pelo Anexo I abaixo descrito ("Anexo I").

A.2.1. Durante o Prazo de Duração (adiante definido), o Fundo poderá constituir diferentes classes e subclasses de cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 175, por ato conjunto da Administradora e da Gestora.

B. PRESTADORES DE SERVIÇOS

B.1. **Administradora.** O Fundo é administrado pela **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, sala 913, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 6.819, expedido em 17 de maio de 2002("Administradora").

B.2. **Gestora.** A gestão da carteira de investimentos do Fundo e da Classe Única é realizada pela **GENIAL GESTÃO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 9º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.119.959/0001-83, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 14.519, de 5 de setembro de 2015 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, simplesmente "Prestadores de Serviços Essenciais").

B.3. **Consultoria Especializada.** Nos termos do artigo 27, II, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, será contratada, em nome e às expensas do Fundo e da Classe, conforme aplicável, nos termos do *Contrato de Consultoria Especializada e Outras Avenças* celebrado

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

entre as partes("Contrato de Consultoria Especializada"), a **MATRIZ INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede na Rua Pedroso Alvarenga, nº 753, conjunto 41 – parte, Itaim Bibi, CEP 04.531-011, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 63.419.289/0001-06, para prestar serviços de consultoria especializada em relação aos ativos que compõem a carteira da Classe, diretamente ou por meio de procuração outorgada pela Administradora, incluindo, (i) auxiliar e acompanhar todo o processo de desenvolvimento imobiliário dos projetos, (ii) orientar quais prestadores de serviços poderão ser contratados às expensas da Classe Única, conforme devidamente diligenciados (tais como empresa construtora, arquitetura, publicidade, empresa de vendas/locações, empresa de gerenciamento de obra e outros fornecedores e prestadores de serviços necessários para desenvolvimento do projeto), além de (iii) recomendar quais poderão ser os prestadores de serviços de acompanhamento de aprovações legais e acompanhamento da performance dos empreendimentos, sendo remunerados diretamente pela Classe Única e/ou pelas sociedades de propósito específico nos termos previstos no presente Regulamento, remuneração esta que não se confunde com e não está incluída na Taxa de Gestão e/ou na Taxa de Administração ("Consultor Especializado"). Os prestadores de serviços recomendados pelo Consultor Especializado serão remunerados diretamente pela Classe Única, desde que constituam encargos na forma da regulamentação em vigor, e/ou pelas sociedades de propósito específico, na forma estabelecida nos respectivos contratos celebrados, observado o disposto no item 6.7 do Anexo I.

B.4. **Escrituração.** Os serviços de escrituração das cotas serão prestados por empresa de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, podendo ser sua parte relacionada, ou pela própria Administradora ("Escriturador"), que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista do Fundo.

B.5. **Responsabilidade dos Prestadores de Serviços.**

B.5.1. Perante a CVM. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

B.5.2. Perante os cotistas. Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

B.5.2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo e/ou a Classe Única venha a sofrer em virtude da realização normal e ordinária de suas operações, decorrentes de riscos a ela inerentes.

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

B.5.3. Entre os Prestadores de Serviços. Não há responsabilidade solidária e/ou subsidiária entre os prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe Única, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo, a Classe Única ou a CVM.

B.5.4. Responsabilidade da Administradora. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Administradora praticar os atos necessários à administração do Fundo e da Classe Única.

B.5.4.1. Para o exercício de suas atribuições, a Administradora deverá prover ao Fundo diretamente ou contratar terceiros, incluindo partes relacionadas, em nome do Fundo e/ou da Classe Única, os seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; (e) serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e, facultativamente, os seguintes serviços: (f) distribuição de cotas; (g) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo e/ou da Classe Única; (h) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, 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 (i) formador de mercado para as cotas da Classe Única.

B.5.4.2. Os serviços listados nos incisos (d) e (e) acima podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros, inclusive partes relacionadas, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso (i) acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

B.5.4.3. A contratação da Administradora, da Gestora quando aplicável, ou partes a eles relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme aplicável, nos termos da regulamentação em vigor.

B.5.5. Responsabilidades da Gestora. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento, no Contrato de Consultoria Especializada e na regulamentação aplicável, cabe à Gestora praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe Única, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da Classe Única,

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

caso necessário, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas;(c) consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe Única;

B.5.6. Responsabilidades dos demais Prestadores de Serviços. Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, a Administradora e a Gestora, conforme aplicável, serão responsáveis apenas pela fiscalização do serviço que cada uma tiver contratado.

B.5.6.1. As atribuições e a responsabilidade dos prestadores de serviços que não seja um participante de mercado regulado pela CVM perante o Fundo, a Classe Única e seus cotistas, continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço contratado. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo e/ou pela Classe Única nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo e/ou aos cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, do Regulamento ou das normas editadas pela CVM.

B.5.7. **Ausência de Garantia**. Os investimentos no Fundo e/ou na Classe Única não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

B.6. **Poderes da Administradora.** A Administradora tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e da Classe Única, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo e da Classe Única, adquirir, alienar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos relativos a Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias; adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo e/ou a Classe Única; transigir, representar o Fundo e a Classe Única em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas da Classe Única ou a alteração do mercado organizado utilizado, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento, do Contrato de Consultoria Especializada, e as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas, conforme aplicáveis.

B.6.1. A alienação dos Imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única será efetivada conforme previsto na regulamentação aplicável, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os parágrafos 1º e 2º do artigo 7º da Lei n.º 8.668.

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

B.6.2. A Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa-fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo, à Classe Única e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

B.6.3. A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo e/ou da Classe Única, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento, na legislação e regulamentação aplicáveis e nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas.

B.7. **Obrigações da Administradora.** Observados os termos do Contrato de Consultoria Especializada e outros documentos de governança do Fundo, constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

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

a) o registro de cotistas;

b) o livro de atas das assembleias gerais;

c) o livro ou lista de presença de cotistas;

d) os pareceres do auditor independente; e

e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do fundo;

II. solicitar, se for o caso, e conforme instruído pelo Consultor Especializado, a admissão à negociação das cotas de classe fechada em mercado organizado;

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

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

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

VI. manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

VII. monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;

VIII. observar as disposições constantes deste Regulamento;

IX. cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;

X. conforme recomendado pelo Consultor Especializado e, conforme aplicável, pela Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe Única, de acordo com os prazos e a política de investimento prevista neste Regulamento;

XI. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei n.º 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe Única que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo da Administradora;

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

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

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

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

f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe Única.

XII. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo ou da Classe Única;

b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

XIII. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe Única;

XIV. custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

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

XV. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe Única;

XVI. observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do Fundo e da Classe Única, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotista e da Assembleia Especial de Cotistas, conforme aplicáveis, assim como as disposições do Contrato de Consultoria Especializada;

XVII. supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo e da Classe Única, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XVIII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

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

XX. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, ou da Administradora, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

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

XXII. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, baseado na consultoria prestada pelo Consultor Especializado, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

XXIII. prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

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

b) custódia de ativos financeiros;

XXIV. observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, quando aplicável, bem como deliberações da Assembleia de Cotistas.

B.8. **Poderes da Gestora.** A Gestora, observadas as limitações legais e o disposto no Contrato de Consultoria Especializada, tem poderes para praticar, em nome do Fundo e da Classe Única, todos os atos necessários à gestão dos Ativos Financeiros integrantes da carteira de investimentos, bem como monitorar os trabalhos do Consultor Especializado, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

B.9. Nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a Gestora poderá, conforme instruída pelo Consultor Especializado, e sujeito à aprovação prévia pela Assembleia de Cotistas, inclusive por meio da Assembleia Originária de Cotistas (conforme definido abaixo), prestar fiança, aval, aceite ou outra forma de retenção de risco em relação às operações da(s) Classe(s) de cotas, bem como poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da(s) Classe(s) de cotas exclusivamente para garantir obrigações assumidas pela(s) Classe(s).

B.10. **Obrigações da Gestora.** Observados os termos do Contrato de Consultoria Especializada e outros documentos de governança do Fundo, caberá à Gestora:

I. informar a Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;

II. providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe Única para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;

III. diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe Única;

IV. manter a carteira de ativos da Classe Única enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;

V. observar as disposições constantes deste Regulamento e do Contrato de Consultoria Especializada;

VI. cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

VII. identificar, avaliar, deliberar e executar, discricionariamente, as decisões de investimento e desinvestimento em relação aos Ativos Financeiros para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe Única;

VIII. no que diz respeito ao relacionamento com a Administradora:

a) fornecer à Administradora as informações e documentos necessários para a elaboração do parecer a respeito das operações e resultados do Fundo;

b) caso ocorra a necessidade de aprovação prévia pela Administradora e/ou dos cotistas para o exercício de quaisquer de suas atribuições, entregar relatório relativo à questão de forma clara, abordando os riscos e a oportunidade proposta; e

c) informar à Administradora, semestralmente, sobre o andamento das atividades exercidas, bem como as planejadas para o próximo exercício e, extraordinariamente, sobre a existência de qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo.

IX. exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas;

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

XI. comunicar à Administradora qualquer situação de conflito de interesse em que esteja envolvido relativamente às suas funções;

XII. encaminhar à Administradora todas as informações necessárias e que lhe couberem para o envio das informações exigidas pela Resolução CVM 175 aos cotistas, à CVM e ao mercado de negociação no qual as cotas do Fundo estão registradas;

XIII. deliberar, conforme orientação do Consultor Especializado, sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições da Emissão Autorizada (conforme definido abaixo).

B.10.1. A Gestora, ao negociar os Ativos Financeiros da carteira da Classe Única e firmar contrato ou documento relativo à negociação de Ativos Financeiros, deverá encaminhar cópia dos documentos à Administradora em até 5 (cinco) dias úteis.

B.10.1.1. A Gestora não está sujeita às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira e concentração de risco definidos neste Regulamento e na Resolução CVM 175 quando o descumprimento for causado por

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

B.10.1.2. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) dias úteis consecutivos, ao final desse prazo a Gestora deverá encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento. A Gestora deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.

B.11. **Poderes e Deveres do Consultor Especializado.** O Consultor Especializado, observados os termos do Contrato de Consultoria Especializada, terá os seguintes poderes e deveres em relação ao Fundo e/ou a Classe Única:

I. Realizar consultoria e assessoria na análise das oportunidades de investimentos imobiliários;

II. Acompanhar e supervisionar as obras de construção, manutenção e reformas dos Imóveis;

III. Selecionar e recomendar à Administradora os prestadores de serviço relativamente aos Imóveis do Fundo, incluindo, mas não se limitando, prestadores de serviços necessários à construção, gerenciamento de obras, reforma, manutenção dos Imóveis, bem como projetos, dentre eles arquitetura e demais projetos e serviços necessários para o desenvolvimento, regularização e licenciamento dos Imóveis, além de serviços de publicidade, intermediação em locação e vendas etc.;

IV. Acompanhar a gestão dos Ativos Imobiliários de responsabilidade da Administradora ou recomendar a subcontratação de terceiros para realizar sua administração às custas do Fundo, o que contemplará (i) a administração predial, incluindo, mas não se limitando, às atividades de recepção, manutenção, limpeza, vigilância, manobrista, cobrança de condomínio e demais atividades afins, (ii) a prospecção de locatários, arrendatários ou superficiários, incluindo, mas não se limitando, às atividade de corretagem, intermediação de negócios, elaboração de materiais de publicidade, verificação e organização de documentos, entre outras, e (iii) elaboração, análise e acompanhamento dos contratos relativos à locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Ativos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, ao relacionamento com os locatários, arrendatários ou superficiários, controle sobre pagamentos de impostos, taxas e despesas de condomínio, garantias e contratação e renovação de seguros relacionados aos Ativos Imobiliários;

V. Acompanhar a performance dos Ativos Imobiliários, incluindo a cobrança de aluguéis e outros recebimentos e acompanhamento do cumprimento das obrigações contratuais dos locatários, arrendatários ou cessionários de direitos referentes aos Imóveis;

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

VI. Prestar assessoria à Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

VII. Administrar e/ou coordenar a administração das locações, obras de reformas, manutenção, conservação dos Imóveis, arrendamentos e outorgas de direito real de superfície dos empreendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, assim como administrar e/ou coordenar os serviços de relocação dos Ativos Imobiliários vagos, ressalvada a discricionariedade da Administradora;

VIII. Identificar, indicar, avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários da carteira, incluindo a preparação de análises econômicas e financeiras, orientando, conforme o caso, a Administradora a realizar a aquisição ou venda de Ativos Imobiliários nos termos do Regulamento, do Anexo I e da regulamentação aplicável;

IX. Disponibilizar à Administradora, anualmente, relatório contendo laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações, contratada às expensas do Fundo, referente ao valor de mercado dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no laudo de avaliação;

X. Comunicar à Administradora qualquer situação de conflito de interesses em que esteja envolvido relativamente às suas funções;

XI. Exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas;

XII. Orientar a Administradora sobre as propostas de investimento, aquisição, venda, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título, bem como permuta, usufruto, comodato, concessões de direito de superfície, contratos de locação, típicos ou atípicos, ou quaisquer operações relacionadas à exploração dos ativos imobiliários;

XIII. Exercer e representar o Fundo e/ou a Classe Única, mediante procuração outorgada pela Administradora, em toda e qualquer atividade para fins da administração comercial e operacional dos Ativos Imobiliários, bem como para o desenvolvimento dos Imóveis, conforme previamente alinhado com a Administradora;

XIV. Conforme o caso, orientar e instruir a Administradora a, ou, mediante

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

procuração outorgada pela Administradora, diretamente (a) celebrar os contratos, negócios jurídicos e demais operações necessárias à execução da política de investimentos, (b) celebrar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e, (c) realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

XV. Mediante procuração outorgada pela Administradora, representar ativamente a Classe na qualidade de sócio, cotista ou acionista das sociedades investidas e dos condomínios e associações dos Imóveis, conforme aplicável, bem como exercer o direito de voto em relação às respectivas deliberações em pauta no âmbito das sociedades investidas e condomínios e associações, conforme aplicável;

XVI. Acompanhar as atividades relacionadas ao desenvolvimento, à manutenção, conservação e reparos dos ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a: (a) realizar vistorias técnicas; (b) contratar serviços e/ou laudos técnicos, inclusive ambientais, conforme aplicável; (c) revisar projetos de execução de reparos e/ou projetos que visem à manutenção e conservação dos empreendimentos imobiliários, bem como acompanhar a sua execução; e (d) conforme aplicável, elaborar relatórios sobre o andamento dos reparos e/ou das obras de manutenção e conservação; e

XVII. Enviar à Administradora, periodicamente, as informações necessárias para o acompanhamento dos eventos indicados nos itens (ii), (iii) e (iv) do item 1.3 do Anexo I para que a Administradora possa verificar se o patrimônio líquido da Classe Única está negativo.

B.12. **Vedações.** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação:

I. receber depósito em sua conta corrente;

II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 122, inciso II, alínea “a”, item 3 da Parte Geral da Resolução CVM 175 e no item B.12.2 abaixo;

III. vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

IV. garantir rendimento predeterminado aos cotistas;

V. utilizar recursos da Classe Única para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o Fundo estiver autorizado a fazer nos termos deste Regulamento, caso permitido, conforme previsto no § 2º do artigo 118 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

VII. conceder crédito sob qualquer modalidade;

VIII. aplicar no exterior recursos captados no País;

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

X. vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

XI. prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;

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

a) a Classe Única e a Administradora, a Gestora ou o Consultor Especializado;

b) a Classe Única e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe Única;

c) a Classe Única e o representante de cotistas; e

d) a Classe Única e o empreendedor.

XIII. constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe Única, nos termos da legislação vigente e conforme orientado pelo Consultor Especializado;

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

XV. 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

XVI. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial conforme orientado pelo Consultor

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

Especializado e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única.

B.12.1. A vedação prevista no inciso XIII acima não impede a aquisição, pela Classe Única, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única, desde que mediante orientação do Consultor Especializado.

B.12.2. A Classe Única poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

B.13. **Da Renúncia, Destituição ou Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais e Demais Prestadores de Serviços**

B.13.1. **Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais e Demais Prestadores de Serviços**. O Prestador de Serviços Essenciais ou o Consultor Especializado, conforme aplicável, deverá ser substituído nas hipóteses de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

B.13.1.1. Se a Assembleia Geral de Cotistas 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 BACEN deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo e da Classe Única.

B.13.1.2. Nas hipóteses de descredenciamento, fica a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da Assembleia Geral de Cotistas a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do total de cotas emitidas.

B.13.1.3. No caso de renúncia, o Prestador de Serviço Essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia, observado o quanto previsto no item B.13.1.5. Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido, o Fundo deve ser liquidado, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

B.13.1.4. No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

de que trata o item acima. Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo e a Classe Única deverão ser liquidados, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

B.13.1.5. Na hipótese de renúncia, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

B.13.1.6. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia. Nos casos de substituição da Administradora, será observado o que dispõem os artigos 34 e 35 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

B.13.1.7. No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a Administradora ou Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da Parte Geral da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

B.13.1.8. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo ou da Classe Única impede a Administradora de renunciar à atividade de administração fiduciária, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

B.13.1.9. Nas hipóteses de renúncia, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova Administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única.

B.13.1.10. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe Única não constitui transferência de propriedade.

B.13.1.11. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos

B.13.1.12. Na hipótese de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição dos Prestadores de Serviços Essenciais, estes receberão as respectivas remunerações

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

correspondentes ao período em que permanecerem no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

B.13.2. **Substituição da Gestora.** Sem prejuízo do disposto acima, o Consultor Especializado assumirá a gestão da carteira do Fundo no lugar da Gestora uma vez que, cumulativamente (i) obtenha o registro na CVM como administrador de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", nos termos da Resolução da CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, (ii) complete sua adesão aos códigos de autorregulação aplicáveis, e (iii) obtenha a aprovação no processo de diligência da Administradora. Nesta hipótese, o Consultor Especializado deixará de prestar os serviços de consultoria especializada descritos neste Regulamento, e passará a desempenhar as atividades de gestão de carteira do Fundo, sendo que este Regulamento poderá ser alterado, mediante ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, na medida em que necessário para refletir a troca da Gestora pelo Consultor Especializado.

B.13.3. A Administradora informará a referida alteração do Regulamento aos cotistas e ao mercado, nos termos da regulamentação vigente.

B.13.4. A Administradora, e o Consultor Especializado, na qualidade de gestor (observado o disposto nos itens acima), celebrarão acordo operacional, que estabelecerá as atividades a serem desempenhadas pelo Consultor Especializado na qualidade de gestor e demais termos da sua contratação, sem necessidade de prévia aprovação dos cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas.

B.13.5. Na hipótese de o Consultor Especializado se tornar o gestor do Fundo, nos termos acima, as atividades ora exercidas pelo Consultor Especializado e a respectiva remuneração serão automaticamente incorporadas às suas competências e contrapartidas como gestor, na medida aplicável e em concordância com a regulamentação aplicável, nos termos do acordo operacional, no qual estarão descritos os termos e condições da prestação de serviços de gestão.

C. PRAZO DE DURAÇÃO

C.1. **Prazo de Duração**. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

D. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

D.1. **Exercício Social.** O exercício do Fundo e da Classe Única deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, no dia 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

D.2. **Demonstrações Financeiras.** As demonstrações financeiras do Fundo e da Classe Única obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e, se aplicável, pelo

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional – COSIF, e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo e da Classe Única, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

D.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo e da Classe Única devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo e da Classe Única, conforme regulamentação vigente.

D.2.2. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência para a satisfação de eventuais passivos ou contingências que venham ou possam vir a ser suportados pelo Fundo e/ou pela Classe Única.

D.2.3. O valor da reserva de contingência será correspondente a até 5% (cinco por cento) do resultado líquido mensal apurado na forma deste Regulamento. Adicionalmente, poderão ser constituídas outras reservas, por determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

D.3. **Escrituração Contábil.** O Fundo deve ter escrituração contábil destacada de sua Administradora.

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DO MATRIZ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. DA CLASSE ÚNICA

1.1. **Público-Alvo.** A Classe Única tem como público alvo o público em geral, ou seja, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

1.2. **Responsabilidade Limitada.** A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

1.3. **Verificação de Patrimônio Líquido Negativo.** Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Classe Única está negativo:

(i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única e/ou do Fundo;

(ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;

(iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única; e

(iv) condenação do Fundo e/ou da Classe Única de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

1.3.1. Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única ou da declaração judicial de insolvência da Classe Única, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

1.3.2. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de patrimônio líquido

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

negativo da Classe Única.

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis integrantes da Classe Única, do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

1.11. **Direitos Patrimoniais, Políticos e Econômicos.** Todas as cotas da Classe Única garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, correspondentes a um voto na Assembleia de Cotistas, observado o quanto previsto no item 6.6.1 deste Anexo I e A.2.1 da parte geral do Regulamento, sendo certo que as cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

1.12. O cotista deve exercer seu direito de voto sempre no interesse da Classe Única e do Fundo.

1.13. **Negociação das Cotas da Classe Única**. Desde que integralizadas, as cotas poderão ser registradas para negociação, exclusivamente, em mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). As cotas negociadas deverão permanecer sob custódia da B3, por meio de agente de custódia devidamente credenciado, e suas transferências deverão cumprir os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

2. OBJETO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

2.1. **Objetivo.** A Classe Única tem por objeto prover rendimentos aos cotistas por meio da aquisição de Ativos Imobiliários (conforme listados abaixo) destinados à realização de investimentos em imóveis e empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e construídos, terrenos ou edificações em construção ou a serem construídos, voltados para uso corporativo, comercial, industrial, varejista, logístico, shopping centers, para locação com contratos na modalidade atípica (*built-to-suit*) ou modalidade típica, entre outros, seja para geração de renda ou desenvolvimento imobiliário visando ganho de capital, com atuação ativa do Consultor Especializado na identificação, análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos investimentos imobiliários ("Imóveis").

2.1.1. Para realizar o objetivo de investimento acima, a Classe Única poderá, a critério do Consultor Especializado e conforme instruções à Administradora e à Gestora, conforme aplicável, investir nos seguintes ativos imobiliários ("Ativos Imobiliários"):

I. Direitos Reais sobre Imóveis;

II. Ações, quotas, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;

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

V. Cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

VI. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM n.º 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada ("CEPAC");

VII. certificados de recebíveis imobiliários ("CRI");

VIII. cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

IX. letras hipotecárias ("LH");

X. letras de crédito imobiliário ("LCI");

XI. letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e

XII. Quaisquer outros ativos que venham a ser permitidos pela legislação aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

2.2. **Política de Investimentos**. Os recursos do Fundo e da Classe Única serão aplicados em conformidade com a política de investimentos, visando proporcionar aos cotistas rendimentos de longo prazo ao investimento por ele realizado. A administração e a gestão do Fundo e da Classe Única serão realizadas de acordo com o disposto neste Regulamento, observando-se a política de investimentos previstas neste capítulo ("Política de Investimentos"):

2.2.1. Em relação aos Ativos Imobiliários:

I. A Classe Única realizará investimentos nos Ativos Imobiliários, levando em consideração a recomendação da Gestora e do Consultor Especializado, respeitada a discricionariedade da Administradora, responsável pela gestão dos Ativos Imobiliários, para seguir tal recomendação, objetivando, primordialmente, auferir receitas oriundas da locação dos Imóveis e, ocasionalmente, da alienação dos Ativos Imobiliários, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos Ativos Imobiliários;

II. O Fundo e/ou a Classe Única poderão, sob a orientação da Gestora e do Consultor Especializado, investir até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em Ativos Imobiliários;

III. Os Imóveis em que o Fundo e/ou a Classe Única vier a investir devem estar localizados em território nacional;

IV. O Fundo e/ou a Classe Única poderá, mediante orientação do Consultor Especializado, adquirir Ativos Imobiliários com a existência de ônus ou gravames;

V. Quaisquer Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo e/ou pela Classe Única, sob orientação da Gestora e/ou do Consultor Especializado, conforme aplicável, deverão ser previamente avaliados por empresa de avaliação independente, indicada pela Gestora e/ou pelo Consultor Especializado, observadas as disposições constantes da Resolução CVM 175 e demais normas aplicáveis; e

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

VI. Nos termos da regulamentação vigente, entende-se por custo com a aquisição dos Imóveis adquiridos pelo Fundo e/ou pela Classe Única, o preço de aquisição acrescido de todos os gastos da transação diretamente ou indiretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do Imóvel, corretagens, honorários advocatícios e de despachantes, despesas com consultores técnicos especializados em diligências imobiliárias, assim como aqueles custos relacionados à construção e/ou à regularização do Imóvel como uma condição precedente para sua aquisição, incluindo em relação aos gastos de transação descritos acima incorridas em relação a potenciais Ativos Imobiliários objeto de análise pelo Consultor Especializado, ainda que tais investimento não venham a ser efetivamente realizados, caso aplicável e, no caso de aquisição de Imóvel a ser construído, a Taxa de Desenvolvimento Imobiliário, abaixo definida.

2.2.2. A Classe Única poderá, sob a orientação do Consultor Especializado, aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em cotas de fundos de investimento imobiliários, geridos, administrados e/ou assessorados pela Administradora, pela Gestora e/ou pelo Consultor Especializado, observado o item 6.7.1 deste Regulamento.

2.2.3. Caso os investimentos da Classe Única em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175 deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas nos parágrafos 4º e 5º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

2.3. Nos termos do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a Classe Única, para atender suas necessidades de liquidez, poderá manter permanentemente parcela do seu patrimônio aplicada nos ativos abaixo especificados ("Ativos Financeiros" e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, "Ativos"):

I. títulos Públicos Federais de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais e/ou compromissadas contratadas com instituições financeiras de primeira linha;

II. cotas de fundos de investimento de renda fixa ou referenciado DI, sendo até 100% (cem por cento) em cotas de um mesmo fundo de investimento, observado que tais fundos de investimento poderão ser administrados, geridos ou assessorados pela Administradora, pela Gestora, pelo Consultor Especializado ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Administradora, da Gestora ou do Consultor Especializado; e/ou

III. certificado de depósito bancário.

2.3.1. O Fundo e a Classe Única, desde que observado o disposto no artigo 31 do Anexo

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

Normativo III da Resolução CVM 175, poderá realizar operações nas quais a Administradora, a Gestora e/ou o Consultor Especializado atue na condição de contraparte do Fundo e/ou da Classe Única, ou ainda na condição de instituição administradora ou gestora de fundos de investimento.

2.3.2. É vedado ao Fundo e a Classe Única realizarem operações de *day trade*.

2.4. **Alteração da Política de Investimentos.** O objeto e a Política de Investimentos do Fundo e da Classe Única somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras e quóruns estabelecidos no presente Regulamento.

2.5. **Depreciação de Ativos**. Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora, pela Gestora e pelo Consultor Especializado na implantação da Política de Investimentos descrita neste Regulamento, os investimentos da Classe Única, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário (multa por atraso na entrega e disponibilização dos imóveis em construção aos inquilinos, custos com manutenção de partes estruturais dos imóveis de responsabilidade do proprietário, etc.) e riscos inerentes às atividades de construção civil (demoras nos licenciamentos por órgãos públicos, atrasos nos prazos de construção decorrentes de culpa de construtores ou de casos fortuitos e força maior, greves dos fornecedores de insumos etc.), bem como riscos relacionados aos Ativos Financeiros e aos valores mobiliários integrantes da carteira da Classe Única, não podendo a Administradora, a Gestora, o Consultor Especializado e/ou os demais prestadores de serviços do Fundo, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos Ativos Imobiliários, dos valores mobiliários ou dos Ativos Financeiros da carteira da Classe Única ou por eventuais danos ou prejuízos impostos aos cotistas, exceto na hipótese de tais prejuízos serem resultantes de dolo ou inobservância do presente Regulamento por parte da Administradora, da Gestora ou do Consultor Especializado, conforme determinado por decisão final e transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente.

2.6. O investimento da Classe Única e do Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos cotistas por parte da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado e dos demais prestadores de serviços do Fundo.

2.7. Nas assembleias gerais dos Ativos nos quais o Fundo e/ou a Classe Única venha a investir, caberá a Gestora, conforme orientado pelo Consultor Especializado, em nome da Classe Única e do Fundo, participar de tais assembleias e exercer direito de voto de forma a atingir os objetivos descritos na Política de Investimentos estabelecida neste Regulamento. Neste mesmo sentido, a Gestora deverá participar e exercer o direito de voto, em nome do Fundo e/ou da Classe Única, nas assembleias gerais das SPE em que o Fundo e/ou Classe Única venha investir, de acordo com a política de exercício de direito de voto da Gestora

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

disponível em https://www.genialasset.com.br.

2.8. **Poderes.** A Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, dentro das suas respectivas competências, poderão, sem prévia anuência dos cotistas, observados em todos os casos os poderes do Consultor Especializado e as diretrizes do Contrato de Consultoria Especializada, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos da Classe Única:

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

II. adquirir ou alienar Ativos, inclusive por meio de permuta ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, devendo tais operações serem realizadas de acordo com a legislação aplicável, sendo que, caso determinada operação não se enquadre nos critérios constantes deste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas, na forma deste Regulamento;

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

2.8.2. Não há limite percentual máximo para a aquisição de um único Ativo pela Classe Única ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos, observada a Política de Investimento do Fundo e da Classe Única.

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

2.10. **Gestão de Liquidez.** A parcela do patrimônio da Classe Única que, temporariamente, não estiver aplicada nos ativos previstos no item 2.1 deste Anexo I, poderá ser aplicada em Ativos Financeiros de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e da Classe Única, a exclusivo critério da Gestora, nos termos do item 2.3 deste Anexo I.

3. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES

3.1. **Distribuição de Resultados.** A Classe distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95%

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

(noventa e cinco por cento), dos lucros auferidos em cada semestre, encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, apurados segundo o regime de caixa conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais").

3.2. A Classe poderá, por orientação do Gestor, conforme instruído pelo Consultor Especializado, distribuir aos Cotistas até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, a título de antecipação dos Lucros Semestrais, a parcela desse resultado realizada e provisionada no mês anterior, sendo que eventual saldo de resultados do semestre não distribuído a título de antecipação deverá ser distribuído aos cotistas até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao encerramento do respectivo semestre.

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

3.3.1. Em qualquer distribuição de resultados, será observado o conceito de lucro auferido definido no item 3.3.3.

3.3.2. O percentual mínimo a que se refere o item 3.1 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

3.3.3. Entende-se por lucro auferido o produto decorrente do recebimento das receitas oriundas da locação dos Imóveis, dos valores recebidos pelo Fundo e/ou pela Classe Única em razão das quotas ou ações representativas do capital social de sociedades de propósito específico detidas ou, ainda, da alienação dos Ativos Imobiliários, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos Ativos Imobiliários, e eventuais rendimentos oriundos da alienação ou de aplicações financeiras em valores mobiliários e Ativos Financeiros, deduzidos o valor do custo de aquisição do Ativo, conforme o caso, bem como os custos de cobrança e custos e encargos do Fundo e/ou da Classe Única em geral, valores compromissados com contratos já firmados pelo Fundo e/ou pela Classe Única, a reserva de contingência e a provisão das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo e da Classe Única e cumprimento de suas obrigações, inclusive as não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, os quais serão contabilizados conforme disposto na regulamentação vigente, sendo certo que as deduções observarão as rubricas contábeis específicas, de forma que o mesmo valor não seja deduzido mais de uma vez.

3.3.4. Nos termos da regulamentação aplicável, a Classe poderá reter a distribuição de resultados nos termos deste item, desde que aprovado previamente pela Assembleia de Cotistas pelo quórum da maioria dos presentes.

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

3.4. **Amortizações.** A Administradora promoverá, conforme instrução da Gestora de comum acordo com o Consultor Especializado, amortizações parciais ou a amortização total das cotas de Classe Única, a qualquer momento durante o Prazo de Duração, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos da Classe Única em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo e da Classe Única, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

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

3.4.2. Ao final do Prazo de Duração ou quando da liquidação antecipada do Fundo e/ou da Classe Única, em caso de decisão da Assembleia Especial de Cotistas, todas as cotas da Classe Única deverão ter seu valor amortizado integralmente, e serão observados os procedimentos previstos no item 8 abaixo.

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

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

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

4.1.1. O patrimônio inicial da Classe Única será formado por até 1.800.000 (um milhão e oitocentas mil) Cotas da Classe Única, representativas da Primeira Emissão, observado o montante mínimo de 10.000 (dez mil) Cotas. A Primeira Emissão será destinada exclusivamente para investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Profissionais" e "Resolução CVM nº 30", respectivamente), de modo que as cotas da Primeira Emissão poderão ser negociadas: (i) entre Investidores Profissionais; (ii) entre investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, depois de decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do anúncio de encerramento; e (iii) ao público em geral, após 1 (um) ano da data de divulgação do anúncio de encerramento da oferta da Primeira Emissão de cotas.

4.2. **Subscrição Parcial.** Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial das cotas

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

representativas do patrimônio da Classe Única, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto, se aplicável, observada a regulamentação aplicável.

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

4.3.1. A integralização em bens, direitos, ações, imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis será realizada, observado o previsto no artigo 9 e seus parágrafos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como a Política de Investimentos da Classe Única, o qual deverá ocorrer na forma e prazos fixados no documento de aceitação da oferta ou compromisso de investimento, conforme o caso.

4.3.2. Nas emissões de cotas, no ato de subscrição, o subscritor assinará o *"Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco"* e o respectivo documento de aceitação da oferta, que serão autenticados pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das novas cotas.

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

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

4.5. **Novas Emissões.** A Administradora e a Gestora, poderão, em conjunto, conforme orientado pelo Consultor Especializado, deliberar por realizar novas emissões das cotas da Classe Única, inclusive com novas subclasses, mediante aprovação do respectivo Apêndice, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas ("Ato dos Prestadores de Serviço Essenciais"), na medida em que a Gestora e/ou o Consultor Especializado identifiquem a necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, seja para captação de recursos destinados ao custeio das despesas recorrentes do Fundo, para a aquisição de Ativos e/ou para novos investimentos nos Ativos já existentes, a Administradora deverá, nos termos do inciso VII, § 2º do artigo 48 da Parte Geral da Resolução CVM 175 e do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, aprovar novas emissões de cotas até o montante total adicional de, no máximo, R$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais), conforme atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA desde a data da primeira integralização de Cotas, em uma ou

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

mais subclasses, conforme orientado pelo Consultor Especializado, bem como seus respectivos termos e condições abaixo indicadas independentemente de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas e de alteração deste Regulamento ("Emissão Autorizada"), que não se confundirão com as cotas emitidas na Primeira Emissão ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso. A Administradora deverá, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de cotas, até o montante de cotas e correspondente valor total de Emissão Autorizada, dando conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos cotistas. por meio de publicação de fato relevante.

4.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Especial de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de cotas em montante superior ao Emissão Autorizada ou em condições diferentes das previstas no presente Anexo I, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observado o quanto disposto na regulamentação aplicável.

4.5.2. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão e da oferta, as condições de subscrição e integralização das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, de modo que a Administradora possa tomar as medidas cabíveis para a efetiva distribuição das cotas, observado que:

I. Na hipótese de emissão de novas cotas na forma de Emissão Autorizada prevista no item 4.5, acima, o valor de cada nova cota deverá ser fixado conforme recomendação da Gestora, tendo-se como base (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso): (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe Única e o número de cotas emitidas apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo e da Classe Única; (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, caso aplicável; ou (iv) outro critério a ser determinado pelo Consultor Especializado e instruído à Gestora, observado seu dever fiduciário perante os cotistas não cabendo aos cotistas da Classe Única qualquer direito ou questionamento em razão do critério que venha a ser adotado.

II. quando a emissão for realizada com base na Emissão Autorizada, será assegurado aos cotistas do Fundo, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, observados os procedimentos da B3 e demais normas vigentes, sendo certo que, conforme decisão dos Prestadores de Serviços Essenciais, poderá ou não haver a possibilidade de: (b.1) ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros; e (b.2) abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e eventual montante adicional, observados ainda, em ambos os casos, se o procedimento é operacionalmente viável e admitido nos termos da regulamentação aplicável;

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

III. A Assembleia Especial de Cotistas que aprovar a nova emissão de cotas ou do Ato dos Prestadores de Serviço Essenciais, conforme o caso, deverá fixar a possibilidade ou não de haver subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas cotas, bem como a possibilidade ou não de cessão do direito de preferência entre cotistas ou terceiros e da existência ou não do direito de subscrição das sobras do direito de preferência e eventual montante adicional.

4.5.3. Durante os períodos de ofertas públicas de cotas estarão disponíveis ao potencial investidor, ao menos, o exemplar deste Regulamento e, em se tratando de ofertas públicas registradas na CVM, o exemplar do prospecto da respectiva oferta, quando aplicável, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar (a) ter recebido exemplar deste Regulamento e do prospecto, quando aplicável, (b) estar ciente dos fatores de risco relativos à Classe Única e, se for o caso, subclasse de cotas, (c) de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pela Classe Única, observado o regime de responsabilidade limitada; (d) de que a concessão do registro de funcionamento não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do regulamento à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou de seus prestadores de serviços; e (e) se for o caso, de que a integralização de cotas ocorrerá por meio de chamadas de capital.

4.6. **Restrições aos cotistas.** Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas da Classe Única por um único cotista, observado o disposto nos itens 4.7 e 4.8 abaixo.

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

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

4.7.2. Adicionalmente, a Classe única deverá observar o disposto § 5º-A do Art. 26 da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, conforme alterada, em relação ao Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS).

4.8. **Critérios de Isenção para cotistas Pessoa Física.** Em conformidade com o disposto na Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o cotista pessoa-física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

hipótese de Fundo e/ou Classe Única, cumulativamente (i) possuir número igual ou superior a 100 (cem) cotistas; (ii) ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) não ser titular de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo e/ou Classe Única em conjunto com outros cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou Classe Única.

4.8.1. Ainda que atendidos os requisitos acima, o cotista pessoa-física que, individualmente, possuir participação em cotas da Classe Única em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas pela Classe Única, ou, ainda, o cotista-pessoa física que for detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo ou pela Classe Única no período, não terá direito à isenção prevista no item 4.8 acima.

4.9. **Ausência de Garantia de Isenção.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter a Classe Única e o Fundo com as características previstas na regulamentação aplicável para isenção do cotista pessoa-física, mas a Administradora manterá as cotas admitidas para negociação secundária na forma prevista neste Anexo I. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo e/ou a Classe Única na isenção de tributação constante da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. Além das medidas aqui descritas, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo, a Classe Única ou aos seus cotistas.

4.10. **Recompra ou OPAC.** A Classe Única poderá adquirir as suas próprias cotas, seja através de programa de recompra ("Recompra de Cotas") ou Oferta Pública Voluntária de Aquisição (OPAC), via mercado organizado em que as cotas estejam admitidas à negociação, sem que seja enquadrada na vedação constante do artigo 12, inciso IV da Lei nº 8.668/93 e do artigo 110, da parte geral da Resolução CVM 175, ou outras vedações legais existentes, respeitados os critérios estipulados pela CVM e pela legislação vigente.

4.10.1. Em caso de Recompra de Cotas, a Classe Única deverá observar que (i) o valor de recompra da cota seja inferior ao valor patrimonial da cota do dia imediatamente anterior ao da recompra; (ii) as cotas recompradas sejam canceladas; e (iii) o volume de recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das cotas da Classe Única.

4.10.2. Para efeito do disposto no item 4.10.1 acima, a Administradora deve anunciar a intenção de Recompra das Cotas, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (quatorze) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a Recompra das

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

Cotas, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as cotas estejam admitidas à negociação ("Comunicado de Recompra").

4.10.3. O Comunicado de Recompra (i) é válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e (ii) deve conter informações sobre a existência de programa de recompras e a quantidade de cotas efetivamente recompradas nos últimos 3 (três) exercícios.

4.10.4. O limite a que se refere o inciso (iii) do item 4.10.1 acima deve ter como referência as cotas emitidas pela Classe na data do Comunicado de Recompra.

4.10.5. É vedado à Classe Única recomprar suas próprias cotas: (i) sempre que a Administradora ou a Gestora tenha conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado que possa alterar substancialmente o valor da cota ou influenciar na decisão do cotista de comprar, vender ou manter suas cotas; (ii) de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e (iii) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das cotas.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE

5.1. **Taxa de Administração**. A Classe Única pagará à Administradora uma taxa de administração equivalente a 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias uteis, à razão de 1/12 avos, ("Taxa de Administração"), calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe Única; ou (b) o valor de mercado da Classe Única, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe Única no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Classe Única ("Base de Cálculo"), em qualquer dos casos observado o mínimo mensal de R$ 17.500,00 (dezessete mil e quinhentos reais) por mês. Caso as cotas da Classe Única venham a ser depositadas para negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado será devido, a partir de tal data, o acréscimo do percentual de 0,05% (cinco centésimos por cento) à Taxa de Administração, de modo que a Taxa de Administração passará a ser equivalente a 0,17% (dezessete centésimos por cento), sem alteração do valor mínimo mensal devido à Administradora.

5.2. **Taxa de Gestão.** A Classe Única pagará à Gestora a taxa de gestão equivalente a 0,01% (um centésimo por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias uteis, à razão de 1/12 avos ("Taxa de Gestão"), calculada sobre a Base de Cálculo, em qualquer dos casos observado o mínimo mensal de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por mês.

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

5.2.1. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas mensalmente por período vencido, e quitadas até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

5.2.2. **Taxa Máxima de Custódia.** A Classe Única pagará ao Custodiante, a título de "Taxa Máxima de Custódia", remuneração equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias uteis, à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo, em qualquer dos casos observado o mínimo mensal de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por mês. Para que não haja dúvidas, a Taxa Máxima de Custódia não está englobada na Taxa de Administração prevista no item 5.1 acima.

5.2.3. Nos termos da regulamentação aplicável, os Prestadores de Serviço Essenciais poderão estabelecer que as parcelas da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme aplicável, sejam pagas diretamente pela Classe Única aos prestadores de serviços por eles contratados.

5.3. **Remuneração do Consultor Especializado.** de 0,80% (zero vírgula oitenta por cento) ao ano, calculado sobre a Base de Cálculo, observado o valor mínimo mensal de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais);.

5.4. **Taxa de Performance do Consultor Especializado.** A Classe Única pagará semestralmente ao Consultor Especializado, "Taxa de Performance" em virtude do desempenho da Classe Única, equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período, corrigidos pelo *Benchmark*, e (ii) a rentabilidade do capital da Classe Única atualizado pelo *Benchmark*, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\textbf{TAXA DE PERFORMANCE} = 20\% * (R_{corrigido} - \text{Meta}_{acum})$$

Onde:
Benchmark = IPCA/IBGE, acrescido de um *spread* de 6% a.a. (seis por cento ao ano);
Meta_{acum} = rentabilidade do *Benchmark* sobre o capital integralizado da Classe Única desde seu início até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações; e
$R_{corrigido}$ = somatório dos rendimentos totais distribuídos pela Classe Única desde seu início, a qualquer título, corrigidos pelo *Benchmark* desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance.

5.4.1. A Taxa de Performance será apurada e paga semestralmente, da seguinte forma:

(i) 1º (primeiro) semestre, iniciando-se no dia 1º de janeiro e encerrando-se no dia 30 de junho de cada ano, com pagamento até o 5º (quinto) dia do mês de julho do mesmo ano; e

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

(ii) 2º (segundo) semestre, iniciando-se no dia 1º de julho e encerrando-se no dia 31 de dezembro de cada ano, com pagamento até o 5º (quinto) dia do mês de janeiro do ano seguinte.

5.4.2. A Taxa de Performance de um determinado período de apuração somente será paga caso seja superior à Taxa de Performance acumulada relativa ao último período de apuração.

5.4.2.1. **Taxa de Performance Após Destituição sem Justa Causa**. Sem prejuízo do disposto no item 5.4.1 acima, pelos serviços prestados, a Taxa de Performance será devida ao Consultor Especializado em caso de sua destituição sem Justa Causa, não tendo natureza indenizatória, sendo calculada *pro rata* ao período em que o serviço foi efetivamente prestado, nos termos do item 5.4 acima, utilizando a última avaliação dos ativos com data base no último dia útil anterior à data da destituição ou substituição do Consultor Especializado, considerando o valor líquido que seria recebido pelo Fundo em eventual alienação dos seus ativos. Caso não tenha sido realizada nenhuma avaliação dos ativos nos últimos 6 (seis) meses poderá ser contratado às expensas do Fundo um laudo de avaliação atualizado por empresa idônea e de boa reputação. A Taxa de Performance *pro rata* deverá ser paga ao Consultor Especializado em até 90 (noventa) dias contados da destituição ou substituição, independentemente de qualquer performance e avaliação futura dos investimentos. Este montante deverá ser considerado despesa para o Fundo e pago, parcial ou integralmente, na medida em que o Fundo apresentar disponibilidades, respeitado um prazo máximo de 90 (noventa) dias acima referido, não sendo em hipótese alguma passível de cancelamento.

5.4.2.2. Considera-se "Justa Causa" a comprovação de que o Consultor Especializado: (i) atuou com má-fé, dolo e/ou culpa grave ou cometeu fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades como Consultor Especializado, conforme comprovado por decisão final, seja ela administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado, ou ainda por decisão proferida por órgão colegiado, administrativo, arbitral ou judicial, em qualquer hipótese na qual não caiba mais recurso; (ii) descumpriu a legislação nacional relacionada à anticorrupção, em qualquer um dos seus aspectos, conforme comprovado por decisão final, seja ela administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado, ou ainda por decisão proferida por órgão colegiado, administrativo, arbitral ou judicial, em qualquer hipótese na qual não caiba mais recurso; (iii) foi impedido de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários; e/ou (iv) esteja em processo de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, ou processo de intervenção ou liquidação extrajudicial pelo Banco Central, conforme aplicável.

5.4.3. Na hipótese de o resultado do cálculo da Taxa de Performance resultar em valor zero ou negativo, não será devido qualquer valor ao Consultor Especializado.

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

5.4.4. Para fins do disposto no item 5.4.2.1 acima, a previsão da taxa de destituição observa os parâmetros estabelecidos pela Comissão de Valores Mobiliários para a instituição de remuneração em favor de prestador de serviço destituído ou substituído, em especial: **(a)** seu caráter estritamente remuneratório; **(b)** a vedação ao enriquecimento sem causa e a observância da equivalência entre prestação e contraprestação; **(c)** a unicidade da taxa de performance; e **(d)** os princípios da boa-fé objetiva e do dever de lealdade, conforme aplicáveis.

5.4.5. A Taxa de Performance somente poderá ser paga em moeda corrente nacional.

5.5. **Taxa de Consultoria Imobiliária.** Conforme aplicável, em relação aos serviços prestados à Classe Única e/ou às sociedades de propósito específico investidas pela Classe Única no âmbito do desenvolvimento de empreendimento em construção, e exclusivamente durante tal período, o Consultor Especializado será remunerada a título de taxa de desenvolvimento imobiliário ("Taxa de Desenvolvimento Imobiliário"), no montante de 5% (cinco por cento) sobre todos os custos necessários para o desenvolvimento do empreendimento ("Capex"), assim entendidos como todos e quaisquer recursos financeiros despendidos pela Classe Única para aquisição, desenvolvimento, construção e regularização do empreendimento imobiliário, a ser paga até o 5º (quinto) dia de cada mês calculada sobre os custos incorridos no mês imediatamente anterior, conforme investimento total, remuneração esta que será devida até a conclusão da obra (assim compreendida pela data de emissão do Habite-se e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou documentos equivalentes, o que ocorrer por último).

5.6. **Atualização Monetária**. Os valores em reais previstos neste Capítulo serão reajustados anualmente, pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M") do período anterior, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV"), a partir da data de funcionamento da Classe Única.

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

5.8. **Encargos**. São considerados encargos do Fundo e da Classe Única as despesas previstas no artigo 117 da Parte Geral da Resolução CVM 175 e no artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Considerando que o Fundo possui uma única classe, a referida Classe Única será a responsável por arcar com todos os encargos do Fundo. Caso venham a ser criadas novas classes de cotas, deverão ser indicadas as despesas comuns às classes e sua forma de rateio, bem como o rateio de eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo.

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

6. DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

6.1. **Competência.** A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas"), conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas da Classe Única serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas" e em conjunto com a Assembleia Geral, simplesmente "Assembleia de Cotistas"), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

6.1.1. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

Matéria	**Quórum de Deliberação (em primeira ou segunda convocação)**
I. as demonstrações contábeis;	Maioria dos votos dos cotistas presentes
II. a destituição ou substituição da Administradora ou da Gestora;	Maioria dos votos dos cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas
III. a alteração do Regulamento para deliberar sobre a destituição ou substituição do Consultor Especializado, com ou sem Justa Causa;	Maioria dos votos dos cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas
IV. emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas e direito de subscrição de sobras do direito de preferência e/ou montante adicional, ressalvada a Emissão Autorizada;	Maioria dos votos dos cotistas presentes
V. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou	Maioria dos votos dos cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

a liquidação do Fundo ou da Classe Única;	cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas
VI. a alteração do Regulamento e/ou do Anexo I, ressalvado o disposto no item 6.3.10;	Maioria dos votos dos cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas
VII. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;	Maioria dos votos dos cotistas presentes
VIII. o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;	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 Única tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe Única 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;	Maioria dos votos dos cotistas presentes
XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses; 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 Única tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas
XII. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa Máxima de Custódia, Remuneração do Consultor Especializado e Taxa de	Maioria dos votos dos cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

Performance.	mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas

6.2. **Assembleia Ordinária**. Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe Única, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo e/ou da Classe Única, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente ou se, estando presentes todos os cotistas, dispensarem referido prazo.

6.2.1. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

6.3. **Convocação.** A convocação da Assembleia de Cotistas, bem como todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias, devem ser disponibilizados, na mesma data, nas páginas da Administradora, da Gestora e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim.

6.3.1. A convocação da Assembleia de Cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia de Cotistas.

6.3.2. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o custodiante, o cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas ou pelo representante de cotistas, podem convocar, a qualquer tempo, assembleia de cotistas para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe Única ou da comunhão de cotistas.

6.3.3. O pedido de convocação pela Gestora, pelo custodiante ou por cotistas deve ser dirigido à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia de Cotistas. A convocação e a realização da assembleia devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em contrário.

6.3.4. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas devem ocorrer:

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

6.3.5. A Assembleias de Cotistas a que comparecerem todos os cotistas pode dispensar o prazo de convocação estabelecido no item 6.3.4 acima.

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

6.3.6.1. O pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

6.3.6.2. O percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

6.3.7. Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham solicitado a inclusão de matérias na ordem do dia, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no item 6.3, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 6.3.5, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

I. em sua página na rede mundial de computadores;

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

III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

6.3.9. Nas assembleias ordinárias, as informações incluem, no mínimo, aquelas referidas no

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

6.3.10. O Regulamento e o presente Anexo I poderão ser alterados, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo e da Classe Única sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, bem como, na medida em que necessário, para refletir eventual renúncia ou destituição do Consultor Especializado; (iii) envolver redução da taxa devida a prestador de serviços; e (iv) envolver a criação de novas subclasses, desde que dentro dos limites da Emissão Autorizada, e que não lhes sejam atribuídos direitos políticos ou econômicos mais vantajosos em relação à(s) subclasse(s) já existentes.

6.3.11. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e as alterações referidas nos incisos (iii) e (iv) devem ser imediatamente comunicadas aos cotistas.

6.4. **Consulta Formal.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de assembleias ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de assembleias extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

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

6.4.2. Para fins do disposto neste artigo, nas demais disposições do Regulamento e deste Anexo I, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

6.5. **Instalação**. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas.

6.6. **Deliberação.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

cabendo a cada cota 1 (um) voto.

6.6.1. Nos termos do artigo 11, §2º, inciso I do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, os cotistas ou grupo de cotistas com vínculo familiar ou societário familiar ou por interesse único e indissociável (conforme definido na Resolução CVM 175), que detenham mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pela Classe Única, terão seu direito de voto, e a contabilização de sua presença na assembleia, limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre às matérias previstas nos incisos II, III, V e XII do item 6.1.1 acima.

6.6.2. Os percentuais acima indicados deverão ser determinados com base no número de cotistas da Classe Única indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, ou nas hipóteses de dispensa de convocação, os cotistas inscritos no livro de registro de cotistas na data da realização da Assembleia de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

6.6.3. Somente poderão votar na Assembleia de Cotistas os cotistas inscritos no livro de registro de cotistas na data da convocação da Assembleia de Cotistas ou, nas hipóteses de dispensa de convocação, os cotistas inscritos no livro de registro de cotistas na data da realização da Assembleia de Cotistas, bem como, em qualquer caso, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1(um) ano.

6.6.4. Sempre que possível, a critério da Gestora e da Administradora, de comum acordo com o Consultor Especializado, e desde que haja previsão no edital de convocação, os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos da respectiva convocação. Neste caso, serão computados tanto os votos manifestados pessoalmente na Assembleia de Cotistas, se houver, e os manifestados por comunicação escrita ou eletrônica.

6.6.5. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

I. o prestador de serviço, essencial ou não;

II. os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;

III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;

IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, classe(s) ou subclasse(s) no que se refere à matéria em votação; e

V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

6.6.6. Não se aplica a vedação de que trata o item acima quando: (i) os únicos cotistas da Classe Única forem as pessoas mencionadas acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o artigo 19 da Resolução CVM 175.

6.7. **Conflito de Interesses.** Os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo ou a Classe Única e a Administradora ou a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

6.7.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração da propriedade e/ou do direito de superfície, pela Classe Única, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas;

II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração da propriedade e/ou do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe Única tendo como contraparte a Administradora, Gestora, Consultor Especializado, consulto imobiliário ou pessoas a eles ligadas;

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

IV. a contratação, pela Classe Única, de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe Única; e

V. a aquisição pela Classe Única de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora e/ou Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III.

6.7.2. Consideram-se pessoas ligadas, para fins de definição de hipóteses de conflito de interesses:

I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

6.7.3. O documento de convocação da Assembleia de Cotistas que tiver por ordem do dia deliberar pela aquisição de Ativos, que estejam potencialmente em situação de conflito de interesses, conterá, se for o caso, detalhamento acerca de potencial conflito de interesses na aquisição dos referidos Ativos. Na Assembleia de Cotistas, respectiva, a Administradora e a Gestora deverão fornecer aos cotistas as informações necessárias sobre o conflito de interesses com a transparência que o assunto requer, sob pena de responder civil e criminalmente, nos termos da lei, pelas perdas e danos decorrentes de eventual omissão.

6.7.4. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe Única, de Imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a Administradora ou à Gestora ou ao Consultor Especializado.

6.8. **Assembleia Originária**. A Administradora, conforme orientação da Gestora e indicação do Consultor Especializado, deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar, no mínimo, sobre (i) a autorização para que a Gestora, conforme orientação do Consultor Especializado, realize operações de retenção de risco de capital conforme descritas no item B.9 da parte geral deste Regulamento, (ii) a substituição da Gestora, nos termos do item B.13.2 da parte geral deste Regulamento; (iii) a aquisição de determinados ativos que configuram potencial conflito de interesses no âmbito do Fundo; e (iv) a ratificação da contratação do Consultor Especializado, bem como os termos de sua remuneração.

6.9. **Pedido de Procuração.** O pedido de representação, encaminhado pela Administradora mediante a correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

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

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

III. ser dirigido a todos os cotistas.

6.9.1. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas pela Classe Única solicitar à Administradora o

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

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

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

6.9.3. Nas hipóteses previstas no item 6.9.1, a Administradora pode exigir:

I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

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

6.9.4. É vedado à Administradora:

I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

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

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

7. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

7.1. **Representante de cotistas.** A Assembleia de Cotistas da Classe Única poderá eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, com a observância dos seguintes requisitos:

I. ser cotista da Classe Única;

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

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

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

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

investimento imobiliário;

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

VI. 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.

7.1.1. Sempre que a Assembleia de Cotistas da Classe Única for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 7.1; e

II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas da Classe Única que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas.

7.1.2. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

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

7.1.3. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo e da Classe Única, permitida a reeleição.

7.1.4. A função de representante dos cotistas é indelegável.

7.1.5. Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos requisitos previstos na Resolução CVM 175

7.1.6. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora, à Gestora e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

a sua função.

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

8. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA

8.1. **Liquidação.** Na hipótese de liquidação deste Fundo e/ou da Classe Única por deliberação da Assembleia de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo eventualmente definido na Assembleia de Cotistas, a qual deliberará, no mínimo, sobre **(i)** o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no qual deve constar uma estimativa acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos cotistas; e **(ii)** o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas. O procedimento de entrega de bens e direitos integrantes da carteira da Classe Única aos cotistas, no âmbito da liquidação da Classe Única, ocorrerão fora do ambiente administrado pelo mercado organizado de bolsa B3, conforme aplicável.

8.2. **Encerramento**. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo e da Classe Única, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de cotas. É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo e/ou a Classe Única figure(m) como acusado(s) em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

9.1.1. A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

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

Docusign Envelope ID: AC4C53B5-AF5C-8A27-82D5-1BF2467AD527

9.1.3. Para fins do disposto neste Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, sendo certo que compete aos cotistas manterem atualizados seus respectivos endereços eletrônicos junto à Administradora.

10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

10.2. **Foro.** Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.