

**REGULAMENTO DO  
FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ Nº 55.487.360/0001-51  
07/11/2024**

O **FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo Regulamento.

## **1. GLOSSÁRIO**

1.1 Sem prejuízo de definições específicas previstas nesta parte geral ou no Anexo da Classe, os termos e expressões utilizados no Regulamento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos nesta cláusula 1, aplicáveis tanto no singular quanto no plural:

<b>“Administradora”</b>	<b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou a sua sucessora a qualquer título.
<b>“ANBIMA”</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>“Anexo”</b>	Anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante do Regulamento. Para fins deste Regulamento, as referências ao Anexo alcançam os Apêndices das Subclasses.
<b>“Apêndice(s)”</b>	Apêndices descritivos de cada subclasse de Cotas, observado que o “Apêndice A” corresponde às Cotas A, e o “Apêndice B” corresponde às Cotas B.
<b>“Assembleia”</b>	Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, indistintamente.
<b>“Assembleia Especial de Cotistas”</b>	Assembleia para a qual são convocados somente os cotistas da Classe ou de determinada Subclasse.
<b>“Assembleia Geral de Cotistas”</b>	Assembleia para a qual são convocados todos os Cotistas do Fundo.

<b>“Ativos”</b>	Ativos financeiros e valores mobiliários relacionados ou não, direta ou indiretamente, aos Empreendimentos Imobiliários que integram ou poderão integrar a carteira da Classe, conforme o caso, nos termos definidos no item 6.4 do Anexo.
<b>“Ativos Financeiros de Liquidez”</b>	Ativos financeiros não relacionados a Empreendimentos Imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, conforme definidos no item 6.10 do Anexo.
<b>“Auditor Independente”</b>	Empresa de auditoria independente registrada na CVM contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo.
<b>“B3”</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>“BACEN”</b>	Banco Central do Brasil.
<b>“Capital Autorizado”</b>	O capital autorizado para novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pela Gestora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme estabelecido no Anexo da Classe, se aplicável.
<b>“Classe”</b>	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas e, enquanto novas Classes de Cotas não forem criadas por deliberação dos Prestadores de Serviços Essenciais nos termos da regulamentação em vigor, todas as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa. Para fins deste Regulamento, as referências à Classe alcançam todas as suas Subclasses, conforme aplicável.
<b>“Código ANBIMA”</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração e Gestão de Recursos de Terceiros.
<b>“Consultor Imobiliário”</b>	Tem o significado atribuído no item 4.7 do Anexo.
<b>“Cotas”</b>	Todas as cotas emitidas pela Classe, quando referidas em conjunto e indistintamente.
<b>“Cotas A”</b>	Significam as Cotas da subclasse “A”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Regulamento.
<b>“Cotas B”</b>	Significam as Cotas da subclasse “B”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Regulamento.
<b>“Cotista”</b>	Titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas da Classe.
<b>“Custodiante”</b>	<b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços

de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título.

“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Início da Classe”	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, independentemente da subclasse ou série.
“Demais Prestadores de Serviços”	Prestadores de serviços contratados pela Administradora e pela Gestora, em nome da Classe, nos termos da cláusula 4ª do Anexo.
“Dia Útil”	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“Empreendimentos Imobiliários”	Os empreendimentos imobiliários, prontos ou em fase de desenvolvimento, objeto de investimento pela Classe por meio da aquisição de participações em Sociedades Investidas ou, ainda, por meio da aquisição direta de qualquer imóvel, terreno ou direito real sobre bens imóveis relacionados aos empreendimentos imobiliários para posterior alienação, incluindo, mas não se limitando, à aquisição direta ou indireta de unidades autônomas de incorporações imobiliárias, observados, em todos os casos, o disposto na Política de Investimento.
“Empresas Especializadas”	Tem o significado atribuído no item 4.9 do Anexo.
“Escriturador”	<b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título, na qualidade de instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas.
“Fundo”	<b>FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA</b>
“Gestora”	<b>PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , inscrita no CNPJ sob o número 29.608.120/0001-58, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 3º andar, CEP 04543-011, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores

mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 16.326, expedido em 20 de junho de 2018, ou a sua sucessora a qualquer título.

<b>“IGP-M/FGV”</b>	Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas
<b>“IPCA”</b>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
<b>“Investidores Autorizados”</b>	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 e suas alterações.
<b>“Laudo de Avaliação”</b>	Significa o laudo de avaliação dos Empreendimentos Imobiliários elaborado por empresa especializada independente, a ser contratada pela Classe previamente à aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, e que conterà o preço justo de mercado a ser observado pela Classe quando da aquisição.
<b>“Patrimônio Líquido”</b>	Patrimônio líquido da Classe.
<b>“Pessoas Ligadas”</b>	Tem o significado atribuído no item 5.13.2 deste Regulamento.
<b>“Primeira Emissão”</b>	Primeira emissão de Cotas da Classe, para constituição do patrimônio inicial, conforme características estabelecidas no item 9.3 do Anexo.
<b>“Política de Investimento”</b>	Política de investimento descrita na cláusula 6ª do Anexo.
<b>“Regulamento”</b>	O regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo e os Apêndices das Subclasses.
<b>“Remuneração Adicional Fixa”</b>	Tem o significado atribuído no item 5.12 do Anexo.
<b>“Resolução CVM nº 175/22”</b>	Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.
<b>“Sociedades Investidas”</b>	sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas, cujas ações ou quotas, conforme aplicável, tenham sido adquiridas direta ou indiretamente pela Classe nos termos de seu Anexo, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário, conforme Resolução CVM nº 175/22, e que terão como objeto social: <b>(a)</b> a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, e/ou <b>(b)</b> a participação em Empreendimentos Imobiliários.
<b>“Subclasse A”</b>	A subclasse de Cotas A da Classe.
<b>“Subclasse B”</b>	A subclasse de Cotas B da Classe.

“Subclasses”	Significa a Subclasse A e a Subclasse B quando mencionadas em conjunto ou indistintamente.
“Taxa de Administração”	Remuneração devida nos termos do item 5.1 do Anexo.
“Taxa Máxima de Distribuição”	Remuneração devida nos termos do item 5.10 do Anexo (se houver).
“Taxa de Gestão”	Remuneração devida nos termos do item 5.2 do Anexo.
“Taxa de Performance”	Remuneração devida nos termos do item 5.7 do Anexo.

## 2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

2.2 O Fundo é constituído com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio da Classe a qualquer subclasse de Cotas.

2.2.1 As disposições relativas à Classe encontram-se no Anexo.

## 3. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

3.1 O Fundo terá prazo de duração de 5 (cinco) anos contados da Data de Início da Classe. O prazo de duração poderá ser prorrogado por mais 2 (dois) anos, mediante proposta da Gestora e aprovação pela Assembleia de Cotistas.

## 4. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

4.1 A administração fiduciária do Fundo será realizada pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**

4.2 A gestão do Fundo será realizada pela **PERSEVERA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

## 5. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

### Obrigações da Administradora

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

- 5.2 Compete à Administradora, observado o disposto no Regulamento:
- (a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;
  - (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
  - (c) abrir e movimentar contas bancárias;
  - (d) representar a Classe em juízo e fora dele;
  - (e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
  - (f) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que compõem o Patrimônio Líquido da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento, do Anexo e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos da Classe que sejam ativos financeiros e/ou valores mobiliários e dos Ativos Financeiros de Liquidez;
  - (g) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
    - (1) não integram o ativo da Administradora;
    - (2) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
    - (3) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
    - (4) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
    - (5) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
    - (6) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
  - (h) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- (1) a documentação relativa aos Empreendimentos Imobiliários e às operações do Fundo; e
  - (2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, quando for o caso;
- (i) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
  - (j) custear as despesas de propaganda da Classe e, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
  - (k) fiscalizar o andamento dos Empreendimentos Imobiliários que constituem o patrimônio da Classe.

5.3 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita e, na esfera de sua respectiva competência, a Administradora obriga-se a:

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (c) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (1) o registro de Cotistas;
  - (2) o livro de atas de Assembleias;
  - (3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
  - (4) os pareceres do Auditor Independente; e
  - (5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;
- (d) solicitar a admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (e) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

- (f) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (g) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo e da Classe, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;
- (h) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do item 17.4 abaixo;
- (i) observar e cumprir as disposições do Regulamento e do Anexo;
- (j) cumprir as deliberações da Assembleia; e
- (k) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

5.4 A Administradora será responsável, com base nas orientações da Gestora, e observadas as recomendações do Consultor Imobiliário, por selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos Empreendimentos Imobiliários que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento.

5.5 A Gestora será responsável **(i)** pela orientação à Administradora acerca dos investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos Empreendimentos Imobiliários, e **(ii)** pelos investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos demais Ativos que não os Empreendimentos Imobiliários, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos demais Ativos, e, em qualquer caso, de acordo com a Política de Investimento.

5.6 A Administradora e a Gestora devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas

#### Obrigações da Gestora

5.7 A gestão da carteira da Classe será realizada pela Gestora, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, bem como orientação à Administradora no tocante aos Empreendimentos Imobiliários que venham a integrar e que integram a carteira da Classe, conforme disposto neste Regulamento.

5.8 Observadas as disposições e limitações previstas neste Regulamento e no Anexo, na regulamentação e autorregulação aplicáveis, inclusive as disposições

específicas previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, a Gestora detém amplos poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos da Classe, na sua respectiva esfera de atuação, inclusive adquirir os ativos listados na Política de Investimento em nome da Classe, exceto Empreendimentos Imobiliários, de acordo com o disposto neste Regulamento, no Anexo e na regulamentação em vigor.

5.9 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita e, na esfera de sua respectiva competência, a Gestora obriga-se a:

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (c) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (d) observar e cumprir as disposições do Regulamento e do Anexo;
- (e) cumprir as deliberações da Assembleia;
- (f) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (g) orientar a Administradora na estratégia de investimento e desinvestimento em ativos que sejam Empreendimentos Imobiliários;
- (h) gerir individualmente a carteira dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento, exceto com relação aos Empreendimentos Imobiliários, em que as atribuições da Gestora serão limitadas à orientação à Administradora a respeito do respectivo investimento ou desinvestimento;
- (i) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar e aprovar a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, exceto Empreendimentos Imobiliários, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (j) monitorar o desempenho da Classe, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio da Classe;
- (k) monitorar investimentos realizados pela Classe;

- (l) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos e em Ativos Financeiros de Liquidez e optar **(i)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(ii)** de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (m) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos da Classe, conforme política de voto;
- (n) transferir ao Fundo e à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;
- (o) desde que limitado ao Capital Autorizado, deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento e no Anexo da Classe, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e
- (p) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia proposta de desdobramento das Cotas.

## Vedações

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

- (a) receber depósito em conta corrente;
- (b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM nº 175/22 e por este Regulamento;
- (c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe, exceto se expressamente permitido na Política de Investimento;
- (d) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;
- (e) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (f) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e
- (g) praticar qualquer ato de liberalidade.

5.11 Adicionalmente ao previsto no item acima, é vedado à Gestora, utilizando recursos da Classe:

- (a) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (b) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (c) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(i)** a Classe e a Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário; **(ii)** a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; **(iii)** a Classe e o representante de cotistas; e **(iv)** a Classe e o empreendedor;
- (d) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (e) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (f) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (g) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

5.11.1 A vedação prevista no item (d), acima, não impede a aquisição, pela Classe, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

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

5.11.3 A Gestora poderá contrair empréstimos, em nome de uma Classe, para fazer frente ao inadimplemento de qualquer Cotista que deixe de integralizar as Cotas por ele subscritas, observado o disposto no artigo 113, V, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

5.12 É vedado à Gestora e ao Consultor Imobiliário receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão ou, no caso do Consultor Imobiliário, na sugestão de investimento.

5.13 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia.

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

- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;
- (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;
- (c) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (d) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e
- (e) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

5.13.2 Consideram-se pessoas ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário, desde que

seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

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

5.13.3 Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a Administradora, à Gestora ou ao Consultor Imobiliário.

## Responsabilidades

5.14 A Administradora, a Gestora e os Demais Prestadores de Serviços responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os Demais Prestadores de Serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e da cláusula 4ª do Anexo.

5.14.1 Para fins do item 5.14 acima, a aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas **(i)** na Resolução CVM nº 175/22 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(ii)** no Regulamento, incluindo o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices, caso aplicável; **(iii)** nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver; e **(iv)** os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do Fundo e da Classe, bem como o fato de que os serviços são prestados em regime de melhores esforços e como obrigação de meio.

5.14.2 A responsabilidade de cada Prestador de Serviços Essenciais perante o Fundo, a Classe e Demais Prestadores de Serviços é individual e limitada exclusivamente aos serviços por ele prestados, conforme aferida a partir de suas respectivas obrigações previstas na regulamentação em vigor, neste Regulamento e no Anexo e, ainda, nos demais respectivos contratos de prestação de serviços celebrados junto ao Fundo e/ou à Classe, conforme aplicável. Não haverá, portanto, solidariedade entre os Prestadores de Serviços Essenciais, o Consultor Imobiliário e/ou Demais Prestadores de Serviços eventualmente contratados pelos Prestadores de Serviços Essenciais para a prestação de serviços para a Classe. Cada prestador de serviços do Fundo e/ou da Classe responderá, individualmente, somente por danos diretos e decorrentes de seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à Regulamentação vigente, devidamente comprovados por decisão judicial ou arbitral transitada em julgado.

## 6. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

6.1 A Administradora e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de **(i)** renúncia; **(ii)** destituição por deliberação da Assembleia; ou **(iii)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, no caso da Administradora, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da Gestora.

6.1.1 Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, observado o disposto no item 11.3.1 abaixo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia.

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

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

6.2.2 No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que:

- (a) a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até que seja efetivamente substituída, observado o prazo estabelecido acima; e
- (b) 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 Classe, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

6.2.3 Aplica-se o disposto no item 6.2.2 (b), acima, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

6.2.4 No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso,

inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de que trata o item 6.2 acima.

6.2.5 Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista no item 6.2 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

6.2.6 Nas hipóteses referidas no item 6.2.2, acima, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

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

6.3 Enquanto uma nova Gestora não for aprovada pelos Cotistas: **(i)** nenhuma aquisição ou alienação de Ativos ou Ativos Financeiros de Liquidez ou Empreendimentos Imobiliários poderá ser realizada pela Classe, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pela Classe ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; e **(ii)** a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez que componham o portfólio da Classe.

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

6.5 Caso a Assembleia referida no item 6.2 acima aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

6.5.1 Se **(i)** a Assembleia prevista no item 6.5, acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou **(ii)** tiver decorrido o prazo estabelecido no item 6.2.2, acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

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

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

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

6.9 No caso de renúncia da Administradora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação da Classe, a remuneração estipulada no Anexo da Classe, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

6.10 A substituição da Administradora, da Gestora poderá ocorrer com ou sem Justa Causa. Pra fins deste Regulamento, “Justa Causa” se dá pela ocorrência, no contexto das atividades exercidas pelo respectivo Prestador de Serviços Essenciais junto ao Fundo e à Classe, de uma ou mais das seguintes hipóteses, conforme determinado por decisão de tribunal judicial ou arbitral ou por decisão final em processo administrativo no âmbito da CVM: **(i)** comprovada atuação com má-fé, negligência grave ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções nos termos deste Regulamento, incluindo seu Anexo; **(ii)** comprovada violação material no cumprimento de suas obrigações assumidas nos termos da regulamentação emitida pela CVM e da legislação aplicável; **(iii)** comprovada fraude no cumprimento das suas respectivas obrigações no âmbito deste Regulamento, incluindo seu Anexo; e **(iv)** descredenciamento pela CVM como administrador e/ou gestor de carteira de valores mobiliários, conforme aplicável.

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

## 7. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

- (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pela Administradora;
- (b) escrituração das Cotas, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora; e
- (c) auditoria independente.

7.2 A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo e, conforme orientação da Gestora, os seguintes serviços:

- (a) distribuição primária de cotas;
- (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
- (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (d) formador de mercado para as cotas, observado, se for o caso, o disposto no item 1.1(o), abaixo;
- (e) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (f) custódia de ativos financeiros.

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

7.2.2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Empreendimentos Imobiliários, conforme mencionado no

item (c), acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

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

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

7.4 A Gestora poderá contratar, em nome da Classe, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (a) intermediação de operações para a carteira da Classe;
- (b) classificação de risco das Cotas; e
- (c) cogestão da carteira da Classe.

7.4.1 A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome de cada Fundo, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

7.5 Desde que previsto no Regulamento e/ou no Anexo ou aprovado pela Assembleia, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão contratar, em nome da Classe, outros serviços, além daqueles previstos nos itens 7.1 a 7.4 acima.

## **8. ENCARGOS**

8.1 As despesas a seguir constituem encargos comuns passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou individualmente por uma Classe, conforme aplicável, que podem ser debitadas diretamente do Fundo ou do patrimônio da Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22:

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

- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/22;
- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo e da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (d) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Empreendimentos Imobiliários;
- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra da execução de garantia ou de acordo com um devedor;
- (g) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas incorridos em defesa dos interesses do Fundo e da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos integrantes da carteira da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços do Fundo ou da Classe no exercício de suas respectivas funções;
- (i) despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- (j) despesas com a realização da Assembleia;
- (k) despesas inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação da Classe;
- (l) despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os ativos integrantes da carteira da Classe;
- (m) despesas com o fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira da Classe;
- (n) despesas inerentes à distribuição primária das Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (o) Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- (p) Taxa de Performance, se houver;

- (q) a partir de 1º de outubro de 2024 (inclusive), na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração (se houver), na Taxa de Gestão ou na Taxa de Performance, nos termos do artigo 99 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, montantes devidos aos fundos investidores;
- (r) Taxa Máxima de Distribuição (se houver);
- (s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
- (t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e deste Regulamento;
- (u) despesas com a contratação da Agência Classificadora de Risco, se houver;
- (v) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades de:
  - (1) Consultor Imobiliário, observado o disposto em 5.7 e 5.8 do Anexo da Classe; e
  - (2) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, observado o disposto em 5.13 do Anexo da Classe;
- (w) remuneração devida ao Custodiante;
- (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (y) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe; e
- (z) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de Cotistas, conforme previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

8.1.1 Qualquer despesa não prevista no item 8.1 acima como um encargo do Fundo ou da Classe deverá correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

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

## **9. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DA CLASSE, DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DAS COTAS**

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

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

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

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

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

## **10. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

10.1 Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício da Classe e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento da Classe, conforme orientações a serem encaminhadas pela Gestora, observado o disposto no presente Regulamento, no Anexo e na regulamentação aplicável.

10.2 No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 5.2(g), acima, deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

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

10.4 O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

## 11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

11.1 Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente **(i)** suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; **(ii)** comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e **(iii)** divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável.

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

11.1.2 Se, após a adoção das medidas previstas no item 11.1 acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item 11.1.1 acima será facultativa.

11.1.3 Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 11.1.1(b) acima, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta cláusula 10, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

11.1.4 Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de que trata o item 11.1.1(b), acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, a Assembleia deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item 11.1.5 abaixo.

11.1.5 Na Assembleia prevista no item 11.1.1(b) acima, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22: **(i)** o aporte de recursos, próprios ou de

terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; **(ii)** a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; **(iii)** a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e **(iv)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

11.1.6 A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia mencionada no item 11.1.1(b) acima, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia, desde que prevista na convocação da Assembleia ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

11.1.7 Se a Assembleia de que trata o item 11.1.1(b) acima não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas referidas no item 11.1.5 acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

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

11.3 Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável.

11.3.1 Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora conforme o item 6.1.1 acima, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

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

## **12. ASSEMBLEIA**

12.1 É de competência privativa da Assembleia:

- (a) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo;
- (b) deliberar sobre a substituição da Administradora ou da Gestora, com ou sem Justa Causa;

- (c) deliberar sobre a substituição do Custodiante ou do Consultor Imobiliário;
- (d) exceto até o limite de Capital Autorizado, aprovar a emissão de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
- (e) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;
- (f) alterar o Regulamento, exceto nas demais hipóteses previstas neste item 12.1;
- (g) deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo;
- (h) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e as demais alternativas previstas no item 11.1.5 acima;
- (i) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (j) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (k) eleição e destituição de representante dos Cotistas, nos termos do Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (m) deliberar sobre a elevação da Taxa Máxima de Distribuição, se aplicável, ou da remuneração devida ao Consultor Imobiliário (se houver);
- (n) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à Taxa de Performance e à Taxa de Gestão; e
- (o) deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, Gestora, Consultor Imobiliário ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado, se aplicável.

12.1.1 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia, nas seguintes hipóteses: **(i)** necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; **(ii)** necessidade de

atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou **(iii)** redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa Máxima de Distribuição (se houver), da Taxa de Performance ou da remuneração devida ao Consultor Imobiliário (se houver).

12.1.2 As alterações referidas nos itens 12.1.1(a) e (b) acima deverão ser comunicadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da sua implementação. A alteração referida no item 12.1.1(c) acima deverá ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

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

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

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

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

12.3.3 Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto no item 12.17 abaixo. A convocação da Assembleia deverá enumerar expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam da aprovação da Assembleia.

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

12.4.1 Para efeito do disposto no *caput*, admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de

novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

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

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

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;
- (b) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

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

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

- (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

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

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

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

12.7.3 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos no item 12.6, acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 24.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

12.7.4 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 24.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 12.7.1, acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

12.9 Todas as decisões em Assembleia deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 12.10, abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia.

12.10 As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (b), (c), (e), (f), (l) e (n) do item 12.1, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia, por Cotas que representem:

- (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

12.10.1 Os percentuais de que trata o item 12.10, acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, 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.

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

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os cotistas.

12.12 É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no item 12.11(a), acima.

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

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

- (a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

12.12.3 É vedado à Administradora:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 12.12, acima;
- (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 12.12.2, acima.

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

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

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

12.16 Ressalvado o disposto nos itens 12.16.1 e 12.16.2 abaixo, não poderão votar na Assembleia **(i)** os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; **(ii)** os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; **(iii)** as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; **(iv)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação; ou **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

12.16.1 A vedação de que trata o item 12.16 acima não se aplicará quando **(a)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens 12.16(a) a (e) acima; ou **(b)** houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora.

12.16.2 A vedação de que trata o item 12.16 acima também não se aplicará quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

12.16.3 Previamente ao início das deliberações, cabe ao cotista de que trata o item 12.16 (d), acima, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

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

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

12.17.2 Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora com, no mínimo, 1 (um) dia de antecedência da realização da Assembleia.

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

12.18.1 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, nos termos da cláusula 13 do Anexo, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

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

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

### **13. REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

13.1 Observadas as limitações e requisitos regulamentares, a Assembleia pode eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

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

- (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

13.1.2 Salvo disposição contrária neste Regulamento, o representante de Cotistas deve ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

13.1.3 A função de representante dos cotistas é indelegável.

13.2 Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (a) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (b) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia relativas à:
  - (1) emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
  - (2) transformação, incorporação, fusão ou cisão;

- (3) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
- (4) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;
- (5) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- (6) elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(i)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(ii)** indicação da quantidade de cotas de emissão da Classe detida por cada um dos representantes de cotistas; **(iii)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; **(iv)** opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia; e **(v)** exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

13.3 A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata o item 13.2(b)(6)(iv), acima.

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

13.5 Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata o item 13.2(b)(6)(iv), acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 38 do Anexo Normativo III à referida Resolução.

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

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

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

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

## 14. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

14.1 A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira da Classe, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.

14.2 A Gestora exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e da Classe, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

14.3 A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira da Classe.

14.4 A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento da Classe sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

14.4.1 A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: [www.persevera.com.br](http://www.persevera.com.br).

**A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

## 15. TRIBUTAÇÃO

15.1 Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em Empreendimento Imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, a Administradora envidará melhores esforços para que **(i)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(ii)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

15.2 Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que **(i)** o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(ii)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(iii)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

## **16. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO**

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

16.1.1 O Fundo terá escrituração contábil própria.

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

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

## **17. DISPOSIÇÕES FINAIS**

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

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

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

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

## **18. FORO**

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

## **ANEXO – CLASSE ÚNICA DE COTAS DO**

### **FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*Este Anexo é parte integrante do Regulamento do Factual Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.*

Os termos e expressões utilizados no presente Anexo, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos na cláusula 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

#### **1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE**

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

1.2 A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva subclasse ou série, caso aplicável, ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos da cláusula 10 do presente Anexo.

1.3 As Cotas da Classe serão divididas em 2 (duas) Subclasses: (i) as Cotas da Subclasse “A”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Anexo; e (ii) as Cotas da Subclasse “B”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Anexo.

1.3.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, durante o Prazo de Duração, constituir novas Subclasses de Cotas, observados os termos da regulamentação em vigor.

#### **2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE**

2.1 A Classe terá prazo de duração de 5 (cinco) anos contados da Data de Início da Classe. O Prazo de Duração da Classe poderá ser prorrogado por mais 2 (dois) anos, mediante proposta da Gestora e aprovação pela Assembleia Especial.

#### **3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE**

3.1 As Cotas serão destinadas exclusivamente aos Investidores Autorizados.

#### **4. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

*Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome da Classe*

## *Custodiante*

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

## *Escriturador*

4.2 A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

## *Auditor Independente*

4.3 O Auditor Independente será contratado para auditar as demonstrações contábeis da Classe, respeitado o disposto na regulamentação aplicável.

## *Intermediários*

4.4 A Gestora deverá contratar um ou mais intermediários, incluindo, mas não se limitando, a Pessoas Ligadas à Administradora, à Gestora e/ou ao Consultor Imobiliário, para prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira da Classe, observado o disposto no Regulamento, neste Anexo e na regulamentação em vigor.

## *Distribuidores*

4.5 A distribuição pública das Cotas deverá ser realizada por distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável, a serem definidos de comum acordo entre Administradora e Gestora.

## *Formador de mercado*

4.6 Caso aplicável, a Administradora poderá contratar os serviços de um formador de mercado para prestar os serviços de formação de mercado para as Cotas, mediante solicitação da Gestora.

## *Consultor Imobiliário*

4.7 A Classe contratou a **FACTUAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Alameda das Samambaias, nº 2869, loja 12, Riviera de São Lourenço, CEP 11250-003, Bertioga - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 12.949.957/0001-68 (“**Consultor Imobiliário**”).

4.8 O Consultor Imobiliário realizará as seguintes atividades de recomendação, suporte e subsídio às atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de Empreendimentos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a

carteira da Classe, em conformidade com a Política de Investimento, bem como a consultoria imobiliária em relação à administração e gestão imobiliária e operacional dos Empreendimentos Imobiliários (incluindo Sociedades Investidas), nos termos do contrato de prestação de serviços e com as demais disposições contidas na regulamentação em vigor, quais sejam:

- (a) identificar, avaliar, acompanhar e recomendar à Gestora a aquisição e a alienação das participações societárias nos Empreendimentos Imobiliários que serão objeto de investimento pela Classe, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- (b) assessorar a Classe em negociações e questões relativas às atividades inerentes à gestão dos Empreendimentos Imobiliários, como os serviços prestados por Empresas Especializadas na administração imobiliária dos referidos Empreendimentos Imobiliários, incluindo os serviços e/ou prestadores indicados no item 4.9(a) abaixo;
- (c) diretamente ou por meio das Empresas Especializadas, acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Empreendimentos Imobiliários;
- (d) diretamente ou por meio das Empresas Especializadas, discutir propostas de locação dos Empreendimentos Imobiliários com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos Empreendimentos Imobiliários;
- (e) assessorar a Gestora e a Administradora em quaisquer negócios imobiliários que venham a ser realizados diretamente pela Classe ou indiretamente por meio de Sociedades Investidas, conforme o caso, incluindo em transações relacionadas **(i)** ao investimento ou desinvestimento, pela Classe, em Empreendimentos Imobiliários, bem como **(ii)** à venda de unidades dos Empreendimentos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, com a subsequente distribuição, quando aplicável, de rendimentos e/ou amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (f) diretamente ou por meio das Empresas Especializadas, submeter à Gestora recomendações para a implementação de: **(i)** benfeitorias visando à manutenção do valor dos Empreendimentos Imobiliários, assim como **(ii)** eventuais reformas, em especial visando a adaptação dos Empreendimentos Imobiliários para outros usos, caso aplicável; e
- (g) apresentar à Gestora todas as propostas de aquisição dos Empreendimentos Imobiliários que receber, para que este possa divulgar fato relevante, contendo, no mínimo, os termos comerciais ofertados para ciência dos Cotistas.

### *Empresas Especializadas*

4.9 A Administradora poderá, conforme orientação da Gestora, contratar Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário (observado o disposto no item 5.13 deste Anexo, e mediante aprovação prévia em Assembleia Especial de Cotistas nos termos do

item 12.1, alínea “1” do Regulamento) e/ou terceiros, em nome da Classe e/ou das Sociedades Investidas, conforme aplicável, para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento (“**Empresas Especializadas**”), cujas atividades incluirão, sem limitação:

- (a) assessoria à Classe em relação à prestação de serviços de administração imobiliária dos Empreendimentos Imobiliários, incluindo a prestação de serviços, de forma direta ou indireta, conforme aplicável, **(i)** de construção dos Empreendimentos Imobiliários direta ou indiretamente investidos pela Classe; **(ii)** gerenciamento das obras dos Empreendimentos Imobiliários direta ou indiretamente investidos pela Classe; **(iii)** de administração das locações ou arrendamentos dos imóveis, caso aplicável; **(iv)** advogados para a instituição do condomínio e outros assuntos inerentes à gestão imobiliária; **(v)** exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita a, direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos Empreendimentos Imobiliários, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Anexo e no Regulamento; **(vi)** escritório de arquitetura para elaboração de projetos relacionados aos Empreendimentos Imobiliários; **(vii)** agências de propaganda e marketing para comercialização dos Empreendimentos Imobiliários; e **(viii)** empresa especializada para gerenciamento contábil, societário e operacional, sem limitação, das Sociedades Investidas;
- (b) acompanhamento e avaliação de oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolvimento de relacionamento com os locatários dos Empreendimentos Imobiliários;
- (c) discussão de propostas de locação dos Empreendimentos Imobiliários com as empresas contratadas para prestação de serviços de administração das locações ou arrendamentos dos Empreendimentos Imobiliários; e
- (d) submissão à Gestora de recomendações para a implementação de: **(i)** benfeitorias visando à manutenção do valor dos Empreendimentos Imobiliários, assim como **(ii)** eventuais reformas, em especial visando a adaptação dos Empreendimentos Imobiliários para outros usos, caso aplicável.

## **5. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO, TAXA DE PERFORMANCE, TAXA MÁXIMA DE DISTRIBUIÇÃO, TAXA DE CONSULTORIA, REMUNERAÇÃO ADICIONAL FIXA E OUTRAS TAXAS**

### *Taxa de Administração*

5.1 Será devida pela Classe à Administradora, uma Taxa de Administração: **(i)** pela prestação dos serviços de administração fiduciária da Classe, incluindo as

atividades de gestão dos Empreendimentos Imobiliários, bem como de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, correspondente ao percentual descrito na tabela abaixo, ao ano, com mínimo mensal de R\$ 13.700,00 (treze mil e setecentos reais); e **(ii)** pela prestação dos serviços de custódia de Ativos Financeiros, correspondente a 0,03% (zero vírgula zero três por cento) a.a., com mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais); ambas com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre o Patrimônio Líquido, sendo certo que os valores mínimos mensais serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo:

Patrimônio Líquido da Classe	Taxa (% a.a.)
Até R\$ 250.000.000,00	0,12
De R\$ 250.000.000,01 a R\$ 500.000.000,00	0,09
Acima de R\$ 500.000.000,00	0,06

### *Taxa de Gestão*

5.2 Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos da Classe, a Classe pagará à Gestora a Taxa de Gestão, cujos montantes são estabelecidos nos respectivos Apêndices das Subclasses.

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

5.4 A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pela Classe aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

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

5.6 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreendem as taxas de administração e de gestão das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a política de investimento descrita no presente Anexo. Para fins deste item 5.6, não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam **(i)** admitidas à negociação em mercado organizado; e **(ii)** emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

### *Taxa de Performance*

5.7 A Classe pagará, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) sobre a valorização do Patrimônio Líquido da Classe que, em cada semestre-civil, exceder 100% (cem por cento) da variação positiva do IPCA, acrescido de 9% (nove por cento) ao ano (respectivamente, “**Benchmark**” e “**Taxa de Performance**”).

5.7.1 Para os fins do cálculo de atualização do Patrimônio Líquido base e distribuições de rendimentos: **(i)** cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas da Classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e **(ii)** cada distribuição de rendimentos/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo da Taxa Performance é o rendimento efetivamente distribuído *ex-performance*.

5.7.2 A Taxa de Performance será paga da seguinte forma: **(i)** o percentual de 25% (vinte e cinco) será atribuído à Gestora; e **(ii)** o percentual de 75% (setenta e cinco) será atribuído ao Consultor Imobiliário.

5.7.3 A Taxa de Performance será provisionada mensalmente e paga semestralmente à Gestora e ao Consultor Imobiliário, nas datas descritas abaixo:

(a) para o 1º (primeiro) semestre, encerrando-se no último Dia Útil de junho de cada ano, o pagamento ocorrerá a partir do 1º (primeiro) Dia Útil até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de julho do mesmo ano; e

(b) para o 2º (segundo) semestre, encerrando-se no último Dia Útil de dezembro de cada ano, o pagamento ocorrerá a partir do 1º (primeiro) Dia Útil até o 5º (quinto) Dia Útil do mês de janeiro do ano seguinte.

5.7.4 A cobrança da Taxa de Performance também ocorrerá nos seguintes eventos: **(i)** quando de eventual amortização extraordinária de Cotas da Classe; **(ii)** quando da liquidação antecipada da Classe; **(iii)** quando da destituição da Gestora ou do Consultor Imobiliário sem Justa Causa; ou **(iv)** quando da modificação deste Anexo em razão de redução da Taxa de Performance ou modificação da sua forma de cobrança.

#### *Remuneração do Consultor Imobiliário*

5.8 O Consultor Imobiliário fará jus, ainda, a uma taxa de consultoria em valor equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre o Patrimônio Líquido da Classe, nos termos do item 5.7.1 acima, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente ao Consultor Imobiliário, nas datas descritas no item 5.7.3 acima (“**Taxa de Consultoria**”).

5.8.1 Quando da aquisição pela Classe ou pelas Sociedades Investidas de imóvel ou terreno relacionado aos Empreendimentos Imobiliários, ou da venda de unidades autônomas decorrentes dos Empreendimentos Imobiliários, cujas negociações para aquisição e/ou venda tenham sido intermediadas exclusivamente pelo Consultor Imobiliário e/ou Pessoas Ligadas, estes farão jus a uma remuneração adicional fixa de 5% (cinco por cento) sobre o valor da referida aquisição e/ou venda, a título de corretagem (“**Remuneração Adicional Fixa**”), a qual poderá ser paga **(i)** pela parte alienante do imóvel ou terreno relacionado aos Empreendimentos Imobiliários; ou **(ii)** pela Classe ou pelas Sociedades Investidas ou incorporadoras dos respectivos Empreendimentos Imobiliários, em razão da venda de unidades autônomas decorrentes dos respectivos Empreendimentos Imobiliários.

5.8.2 Em relação ao item 5.8.1 acima, caso as referidas negociações de aquisição e/ou venda sejam intermediadas por quaisquer terceiros, em conjunto ou não com o Consultor Imobiliário e/ou Pessoas Ligadas, ou caso os Empreendimentos Imobiliários já sejam investidos e/ou de propriedade do Consultor Imobiliário ou de Pessoas Ligadas antes da sua aquisição pela Classe, o Consultor Imobiliário ou a respectiva Pessoa Ligada, conforme o caso, não fará jus ao recebimento da Remuneração Adicional Fixa sobre tal aquisição e/ou venda.

5.8.3 Ainda em relação ao item 5.8.1 acima, cabe ressaltar que a intermediação das negociações para aquisição e/ou venda de Empreendimentos Imobiliários não é exclusividade do Consultor Imobiliário e/ou Pessoas Ligadas, de modo que a Classe poderá adquirir Empreendimentos Imobiliários com a intermediação de terceiros.

5.9 No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora: **(i)** os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e **(ii)** conforme aplicável, a Classe arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe.

5.9.1 Na hipótese de destituição da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário sem Justa Causa nos primeiros 2 (dois) anos de funcionamento da Classe, o prestador destituído sem Justa Causa receberá uma remuneração de descontinuidade em montante equivalente a 12 (doze) meses da sua remuneração (ou seja, equivalente à média dos últimos 12 (doze) meses de pagamento da Taxa de Gestão ou da Taxa de Consultoria, conforme o caso, ou período disponível (caso seja menor), multiplicada por 12 (doze) vezes), observado que após decorrido 2 (dois) anos do prazo de duração da Classe, não haverá incidência de qualquer remuneração de descontinuidade (“**Remuneração de Descontinuidade**”).

5.10 Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

5.11 A Classe não terá taxa de saída.

### *Remuneração das Empresas Especializadas*

5.12 Caso a Classe e/ou as Sociedades Investidas, conforme o caso, contratem Empresas Especializadas que sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, a respectiva remuneração das Empresas Especializadas será limitada ao montante máximo de 1% (um por cento) do valor geral de vendas (VGV) do respectivo Empreendimento Imobiliário para o qual tais Empresas Especializadas que sejam Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário prestem serviços, sendo que a respectiva remuneração será paga direta ou indiretamente pela Classe, conforme o caso.

## **6. OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

6.1 A Classe tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme política de investimento definida abaixo, mediante a aplicação de recursos do seu Patrimônio Líquido primordialmente em **(i)** Empreendimentos Imobiliários, diretamente ou, no caso de Empreendimentos Imobiliários em fase de desenvolvimento, indiretamente por meio de Sociedades Investidas, e **(ii)** Ativos financeiros e valores mobiliários relacionados ou não, direta ou indiretamente, aos Empreendimentos Imobiliários, objetivando, fundamentalmente, a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos Empreendimentos Imobiliários e Ativos, a partir da realização de desinvestimento dos referidos Ativos, observado, em todos os casos, a política de investimento aqui disposta (“**Política de Investimento**”).

6.1.1 A cada nova emissão, a Administradora e a Gestora poderão indicar uma meta de rentabilidade a ser perseguida, a qual não representará e nem deverá ser considerada como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, da Gestora ou do distribuidor das Cotas.

6.2 A Classe deverá observar os seguintes requisitos quando da realização de investimentos em Empreendimentos Imobiliários, seja direta ou indiretamente por meio de Sociedades Investidas: **(i)** serem localizados no estado de São Paulo, preponderantemente na região da Riviera de São Lourenço, na cidade de Bertioga, e ainda na Cidade de São Paulo e na região Nordeste do Brasil; **(ii)** serem destinados para

fins preferencialmente residenciais, podendo, ainda, explorar atividades hoteleiras ou comerciais; e **(iii)** o preço de aquisição de qualquer Empreendimento Imobiliário que apresente um potencial conflito de interesses, nos termos do capítulo 7 deste Anexo, deve corresponder à precificação prevista em Laudo de Avaliação do respectivo Empreendimento Imobiliário, sendo admitido, contudo, que os Cotistas reunidos na Assembleia de Cotistas que deliberar sobre tais aquisições dos Empreendimentos Imobiliários em situação de potencial conflito de interesses nos termos do item 7.1 e seguintes deste Anexo, aprovelem que o valor máximo de aquisição do Empreendimento Imobiliário supere o valor indicado no respectivo Laudo de Avaliação.

6.3 Para a aquisição e manutenção de participações nas Sociedades Investidas por ocasião do investimento, pela Classe, em Empreendimentos Imobiliários, a Classe deverá observar os seguintes requisitos: **(i)** caso destinadas a investimento direto pela Classe, serem sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; **(ii)** caso destinadas a investimento indireto pela Classe, serem sociedades por ações de capital fechado, sociedades limitadas, consórcios ou sociedades em conta de participação devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; e **(iii)** ter como objeto social o investimento (a) em outras Sociedades Investidas; e/ou (b) em Empreendimentos Imobiliários.

6.4 A Classe também poderá adquirir os seguintes tipos de Ativos:

- (i) ações e debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (ii) bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (iii) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (iv) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

- (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliários;
- (vi) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (vii) letras hipotecárias;
- (viii) letras de crédito imobiliário; e
- (ix) letras imobiliárias garantidas.

6.5 Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente Política de Investimentos, a Classe poderá deter Empreendimentos Imobiliários não performados, bem como quaisquer direitos reais sobre Empreendimentos Imobiliários, observados os requisitos dos Empreendimentos Imobiliários, bem como imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

6.6 Os Empreendimentos Imobiliários, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22 e as limitações regulamentares.

6.7 A Administradora realizará os investimentos da Classe conforme as orientações da Gestora, e observadas as recomendações do Consultor Imobiliário, sem compromisso formal de concentração em nenhum Empreendimento Imobiliário e/ou Sociedade Investida específica, observado o disposto nesta Política de Investimento, sendo que tais operações poderão envolver o investimento pela Classe em Empreendimentos Imobiliários, Sociedades Investidas, Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez em situação de potencial conflito de interesses, observada a necessidade de aprovação prévia e expressa da Assembleia Especial de Cotistas convocada especificamente para este fim, que estará sujeita ao quórum previsto no item 12.10 do Regulamento.

6.7.1 As aquisições de Empreendimentos Imobiliários e/ou Sociedades Investidas e/ou opções de compra desses ativos a serem realizadas pela Classe serão amparadas por Laudo de Avaliação dos respectivos Empreendimentos Imobiliários, a ser elaborado por empresas avaliadoras independentes a serem contratadas pela Administradora, o qual deverá ser apresentado até a data de aquisição de cada Empreendimento Imobiliário (incluindo Sociedade Investida) e/ou opção de compra, conforme o caso. Para os fins desta cláusula, considera-se “data de aquisição” como a data do efetivo fechamento da transação e

incorporação definitiva do Empreendimento Imobiliário (ou Sociedade Investida) ao patrimônio da Classe.

6.8 Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, esta deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 175/22, devendo a Administradora e a Gestora observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo.

6.8.1 Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o item acima não se aplicam aos investimentos previstos nos subitens 6.4(iv), 6.4(v) e 6.4(vi), acima.

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

6.10 Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do Patrimônio Líquido que não estiver aplicada em Empreendimentos Imobiliários e/ou Ativos, deve ser aplicada nos seguintes ativos (“**Ativos Financeiros de Liquidez**”):

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

6.10.1 A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

6.11 A Classe poderá adquirir Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Administradora, à Gestora e/ou ao Consultor Imobiliário, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, observado o limite máximo de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido, conforme aplicável a cada modalidade de Ativo, nos termos da regulamentação aplicável.

6.12 O objeto da Classe e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido no item 12 do Regulamento.

6.13 A Administradora e a Gestora poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe, desde que em observância a este Anexo e à legislação aplicável:

- (i) observadas as demais disposições do presente Anexo, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os Demais Prestadores de Serviços do Fundo e da Classe;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira da Classe, para quaisquer terceiros;
- (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para a Classe;
- (iv) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, em nome da Classe, bem como utilizar ativos da carteira da Classe na prestação de garantias reais, relativamente a operações relacionadas à carteira da Classe, nos termos da regulamentação em vigor;
- (v) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (vi) realizar operações classificadas como “*day trade*”, exclusivamente para negociação de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e/ou de Certificados de Recebíveis Imobiliários que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.

6.14 Caberá à Administradora, conforme as orientações da Gestora, e observadas as recomendações do Consultor Imobiliário em relação aos Empreendimentos Imobiliários, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento no que se refere à gestão dos Empreendimentos Imobiliários, desde que respeitadas as disposições deste Anexo, do Regulamento e da legislação aplicável. Relativamente aos Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez, caberá a Gestora praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, a seu exclusivo critério.

6.15 A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas da Classe para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Anexo, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM nº

175/22, observado que estes poderão ser majorados enquanto o público-alvo da Classe for destinado aos Investidores Autorizados.

6.15.1 Caso a Classe não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará Assembleia, sendo que, caso a Assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a Gestora poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma do subitem 6.15.2, abaixo.

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

6.16 Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista neste Anexo, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. É recomendada aos investidores a leitura atenta dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme descritos na cláusula 7ª do presente Anexo.

6.17 A Gestora deverá observar o disposto na Seção VII da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, com a produção de efeitos completos a partir de 1º de janeiro de 2024 (“Início dos Efeitos”), para que o Fundo ou Classe gozem de seus efeitos. Caso, por qualquer motivo, as condições para Isenção do Imposto Sobre a Renda não sejam observadas pela Gestora, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional e Comissão de Valores Mobiliários, não será possível assegurar a aplicação da Isenção do Imposto de Renda. O disposto nesta cláusula não se aplica aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

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

6.19 Conforme previsto nas “Regras e Procedimentos para o Exercício de Direito de Voto em Assembleias nº 02”, integrantes das diretrizes do Código ANBIMA, **A GESTORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS**

**PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

6.19.1 A política de exercício de direito de voto da Gestora está disponível na página da Gestora na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: [www.persevera.com.br](http://www.persevera.com.br).

**7. SITUAÇÕES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES**

7.1 Observado o quanto disposto neste Anexo e na regulamentação aplicável, os recursos decorrentes da Primeira Emissão de Cotas da Classe, bem como de outras Ofertas subsequentes, serão destinados à aquisição, parcial ou integral, direta ou indiretamente por meio das Sociedades Investidas, e/ou do exercício de opções de compra, conforme aplicável, de Empreendimentos Imobiliários que, na data da respectiva aquisição, **(i)** poderão ser de propriedade do Consultor Imobiliário e/ou das Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, e/ou dos quais o Consultor Imobiliário e/ou tais Pessoas Ligadas também participem dos respectivos resultados, inclusive na condição de sócios da respectiva Sociedade Investida, e **(ii)** o Consultor Imobiliário atue, de forma autônoma e segregada das suas atividades no âmbito da Classe, como incorporador, conforme contratado diretamente pelas Sociedades Investidas para tal finalidade. Assim, a aquisição e/ou a outorga de opções de compra à Classe dos Empreendimentos Imobiliários nas situações descritas acima deverá ser aprovada no âmbito de Assembleia convocada especificamente para tal fim, observadas as disposições da Resolução CVM nº 175/22, deste Anexo e do Regulamento, por se tratar de situações de potencial conflito de interesses.

7.1.1 Adicionalmente ao quanto disposto no item 6.11 deste Anexo, a Classe poderá adquirir Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

7.1.2 Para viabilizar o exercício do direito de voto nas Assembleias referidas nos itens anteriores, os Cotistas poderão: **(i)** encaminhar à Administradora sua manifestação de voto no âmbito da Assembleia, observadas as disposições da Resolução CVM nº 175/22, deste Anexo e do Regulamento, ou **(ii)** outorgar procuração a terceiros, conforme indicado no prospecto público de distribuição das Cotas sujeitas à respectiva Oferta, contendo sua orientação de voto, seja a favor, contra ou abstendo-se de votar em relação às transações constantes da ordem do dia, conforme as condições estabelecidas na regulamentação aplicável, observado ainda que tal procuração será (a) de outorga facultativa; (b) outorgada sob a condição suspensiva de o outorgante efetivamente se tornar Cotista da Classe, por meio da integralização de suas Cotas subscritas; e (c) revogável unilateralmente, a qualquer momento, até o início da

referida Assembleia de deliberação de conflito de interesses, conforme os procedimentos para revogação descritos na própria procuração.

7.1.3 Não será considerada situação de potencial conflito de interesses o coinvestimento realizado, direta ou indiretamente, em Empreendimentos Imobiliários de forma conjunta e simultânea entre a Classe ou as Sociedades Investidas e o Consultor Imobiliário e/ou quaisquer de suas Pessoas Ligadas, dispensada nessa hipótese, portanto, a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas.

## **8. FATORES DE RISCO**

8.1 O investimento nas Cotas apresenta riscos, especificamente aqueles indicados nesta cláusula 7. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos, dos Empreendimentos Imobiliários e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.

8.1.1 Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento.

8.2 *Ausência de garantia das Cotas (materialidade: maior).* As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

8.3 *Patrimônio Líquido negativo (materialidade: maior).* As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

8.4 *Troca de informações (materialidade: média).* Não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco

venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

8.5 *Interrupção da prestação de serviços (materialidade: média).* O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

8.6 *Liquidação da Classe (materialidade: média).* Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no presente Anexo. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos da Classe, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

8.7 *Operações com derivativos (materialidade: menor).* A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

8.8 *Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização (materialidade: maior).* O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado

das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da Classe.

8.9 *Risco de Crédito* (materialidade: maior). Os Cotistas da Classe farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos por eventuais locatários ou adquirentes dos Empreendimentos Imobiliários e/ou outros Ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Empreendimentos Imobiliários e/ou Ativos. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, a Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Empreendimentos Imobiliários, a Classe estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

8.10 *Riscos de Liquidez* (materialidade: maior). Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

8.11 *Risco da Classe ser genérica* (materialidade: maior). A Classe, na data de constituição do Fundo, não possui uma Sociedade Investida e/ou um Empreendimento Imobiliário específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Sociedades Investidas e/ou Empreendimentos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos da Classe. Dessa forma, poderão não ser encontrados Empreendimentos Imobiliários e/ou outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

8.12 *Risco de Não Pagamento de Rendimentos aos Cotistas* (materialidade: maior). É possível que a Classe não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos por eventuais sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

8.13 *Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da Primeira Emissão da Classe* (materialidade: maior). Caso não sejam subscritas todas as Cotas da Primeira Emissão da Classe, a Administradora ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pela Classe na referida emissão e os rendimentos

líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

8.14 *Risco tributário (materialidade: maior)*. A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pela Classe, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção da Classe sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

8.15 *Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação (materialidade: maior)*. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

8.17 *Risco de concentração da carteira da Classe (materialidade: média)*. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Empreendimentos Imobiliários e/ou outros Ativos que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir

que a Classe possa adquirir outros Empreendimentos Imobiliários e/ou Ativos. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Empreendimentos Imobiliários pela Classe, inicialmente a Classe irá adquirir um número limitado de Empreendimentos Imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou, conforme o caso, locação dos referidos Empreendimentos Imobiliários, considerando ainda que não há garantia de que todos os Empreendimentos Imobiliários a serem adquiridos conseguirão ser sempre locados ou alienados.

8.18 *Riscos jurídicos (materialidade: média)*. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

8.19 *Risco de desapropriação (materialidade: menor)*. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) relacionado(s) ao(s) Empreendimento(s) Imobiliário(s) investidos pela Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

8.20 *Risco de sinistro (materialidade: menor)*. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

8.21 *Riscos de despesas extraordinárias (materialidade: menor)*. A Classe, na qualidade de proprietário dos Empreendimentos Imobiliários, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas da Classe.

8.22 *Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas (materialidade: menor)*. Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar.

O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Empreendimentos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores da Classe. O valor dos imóveis e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos Empreendimentos Imobiliários e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

8.23 *Riscos relativos à aquisição dos Empreendimentos Imobiliários (materialidade: menor)* – Os Empreendimentos Imobiliários poderão estar gravados com ônus reais, desde que sua aquisição pela Classe seja suficiente para retirada do gravame. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome da Classe, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe.

8.24 *Propriedade das Cotas e não dos imóveis (materialidade: menor)*. Apesar de a Carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

8.25 *Risco em Função da Dispensa de Registro (materialidade: menor)*. As ofertas da Classe poderão ser submetidas ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, de forma que as informações prestadas pela Classe e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

8.26 *Risco de potencial conflito de interesse (materialidade: maior)*. Não obstante o quanto disposto no Capítulo 7 deste Anexo, os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e o Consultor Imobiliário, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe e entre a Classe e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia, nos termos do art. 12, inciso IV, e do art. 31, ambos do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175/22. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas. São situações de potencial conflito de interesses entre a Classe e as partes acima dispostas, por exemplo: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou de Pessoas Ligadas; **(ii)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe, tendo como contraparte a

Administradora, a Gestora, o Consultor Imobiliário ou Pessoas Ligadas; **(iii)** a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou de Pessoas Ligadas, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pela Classe, de Pessoas Ligadas à Administradora, à Gestora e, sobretudo, ao Consultor Imobiliário para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175/22, exceto o de primeira distribuição de Cotas da Classe; e **(v)** a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou de Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175/22. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

8.27 *Risco de conflitos de interesses específicos à estrutura do Fundo (materialidade: maior).* Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, em especial **(i)** a aquisição e/ou o exercício de opções de compra, conforme aplicável, parcial ou integral, direta ou indiretamente por meio das Sociedades Investidas, de Empreendimentos Imobiliários, assim entendidos como aqueles que, na data da respectiva aquisição, (a) sejam de propriedade do Consultor Imobiliário e/ou das Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, e/ou dos quais o Consultor Imobiliário e/ou tais Pessoas Ligadas também participem dos respectivos resultados, inclusive na condição de sócios da respectiva Sociedade Investida, e/ou (b) o Consultor Imobiliário atue, de forma autônoma e segregada das suas atividades no âmbito da Classe, como incorporador, conforme contratado diretamente pelas Sociedades Investidas para tal finalidade; **(ii)** a contratação de Pessoa(s) Ligada(s) ao Consultor Imobiliário na qualidade de Empresas Especializadas, conforme definido no item 4.9 deste Anexo; e **(iii)** a estrutura de remuneração do Consultor Imobiliário descrita no item 5.8 deste Anexo, em especial, a possibilidade de o Consultor Imobiliário e/ou Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário serem remuneradas através de uma Remuneração Adicional Fixa pelas operações descritas no item 5.8.1. deste Anexo que venham a ser intermediadas exclusivamente pelo Consultor Imobiliário e/ou pelas referidas Pessoas Ligadas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Especial de Cotistas convocada especificamente para dirimir os referidos conflitos de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

Dessa forma, caso venha a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia de Cotistas específica, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos no item 12 do Regulamento, estes poderão ser implantados.

Quando da realização da Assembleia Especial de Cotistas, convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, os investidores que efetivamente integralizarem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação às deliberações colocadas em pauta no âmbito da referida Assembleia Especial de Cotistas. Para viabilizar o exercício do direito de voto, os investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, outorgar poderes

específicos para as pessoas por elas designadas, para que votem em seu nome no âmbito da referida Assembleia Especial de Cotistas, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação às transações constantes da ordem do dia, observado ainda que tal procuração será **(i)** de outorga facultativa; **(ii)** outorgada sob a condição suspensiva de o outorgante efetivamente se tornar Cotista da Classe, por meio da integralização de suas Cotas subscritas; e **(iii)** revogável unilateralmente, a qualquer momento, até o início da referida Assembleia Especial de Cotistas, conforme os procedimentos para revogação descritos na própria procuração.

8.28 *Risco de não aprovação de conflito de interesses (materialidade: maior).* Caso as matérias referidas no item 8.27 acima não sejam aprovadas na referida Assembleia Especial de Cotistas para dirimir tais conflitos de interesses, **(i)** os recursos integralizados pelos Cotistas no âmbito da Oferta poderão ser aplicados pela Classe em Empreendimentos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros de Liquidez que não representem qualquer conflito de interesses, desde que observada a Política de Investimento da Classe, sendo que a Classe poderá não encontrar outro ativo viável no mercado com condições comerciais atrativas à Classe, o que poderá prejudicar a rentabilidade da Classe; e **(ii)** a Classe se verá obrigada a contratar outros prestadores de serviços que não sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, prejudicando a estratégia holística estruturada para o Fundo, o que pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O nome do Fundo e os Empreendimentos Imobiliários, ainda que não taxativos, têm estreita relação com a reputação e a expertise do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas. Outro consultor imobiliário e empresas especializadas eventualmente contratados pela Classe poderão não ter a mesma reputação do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, bem como não oferecer os mesmos serviços e/ou o mesmo padrão de qualidade esperados do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, podendo resultar em perdas de oportunidades decorrentes da ausência do pacote de serviços e o padrão de qualidade oferecidos pelo Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, afetando a rentabilidade da Classe.

Adicionalmente, se não aprovada a aquisição dos Empreendimentos Imobiliários em conflito, a Administradora, em comum acordo com o Consultor Imobiliário e a Gestora, poderá convocar nova Assembleia para deliberar acerca da eventual liquidação antecipada da Classe e, conseqüentemente, do Fundo, sendo que, se aprovada, os recursos integralizados pelos Cotistas serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da referida liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, nos termos do Regulamento, que poderá afetar negativamente os Cotistas.

8.29 *Risco de Substituição do Consultor Imobiliário (materialidade: maior).* A substituição do Consultor Imobiliário e pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pela Classe dependem do Consultor Imobiliário e de sua equipe, incluindo a originação de negócios e avaliação de ativos, bem como a supervisão da prestação de serviço realizada

pelas Empresas Especializadas que sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, caso aprovada a contratação em sede de Assembleia Especial de Cotistas. A substituição do Consultor Imobiliário pode fazer com que o novo consultor imobiliário adote políticas e/ou critérios distintos relativos aos Empreendimentos Imobiliários que compõem a carteira da Classe, de modo que poderá ocorrer oscilações no valor de mercado das Cotas. Ainda, a rescisão do contrato de consultoria firmado entre a Classe e o Consultor Imobiliário sem Justa Causa ensejará o pagamento, pela Classe, da Remuneração de Descontinuidade, implicando redução de caixa, podendo impactar adversamente a rentabilidade das Cotas da Classe.

8.30 *Risco de Substituição das Empresas Especializadas que sejam Pessoas Ligadas (materialidade: maior).* A substituição das Empresas Especializadas que sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário, caso aprovada a contratação em sede de Assembleia Especial de Cotistas, pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O nome do Fundo e os Empreendimentos Imobiliários, ainda que não taxativos, têm estreita relação com a reputação e a expertise das Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário. Outras empresas especializadas eventualmente contratadas pela Classe poderão não ter a mesma reputação das Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário, bem como não oferecer os mesmos serviços e/ou o mesmo padrão de qualidade esperados das Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário, podendo resultar em perdas de oportunidades decorrentes da ausência do pacote de serviços e o padrão de qualidade oferecidos pelo Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, afetando a rentabilidade da Classe.

8.31 *Risco de Imagem e Reputacional do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas (materialidade: maior).* Os Empreendimentos Imobiliários caracterizam-se por determinados padrões e contam com serviços estabelecidos e selecionados pelo Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas (sujeita às aprovações em Assembleia Especial de Cotistas). Nesse sentido, as atividades a serem desenvolvidas pela Classe são diretamente relacionadas ao conceito desenvolvido e praticado pelo Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas. Nesse sentido, caso a Classe não conte com os serviços de consultoria imobiliária e/ou os demais serviços oferecidos por Empresas Especializadas prestados pelas Partes Ligadas ao Consultor Imobiliário, poderá haver perdas de oportunidades decorrentes da ausência do pacote de serviços e o padrão de qualidade oferecidos pelo Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, afetando a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, o resultado da Classe pode ser comprometido por qualquer situação que venha a comprometer a imagem e/ou a reputação do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, que poderá comprometer a imagem da Classe e, conseqüentemente, do Fundo, acarretando perdas para a Classe e para os Cotistas. A Classe poderá não encontrar outros prestadores de serviço com a mesma expertise e/ou reputação do Consultor Imobiliário e suas Partes Ligadas, de forma que o valor das Cotas da Classe poderá sofrer impacto negativo, o que afetará a rentabilidade dos Cotistas.

8.32 *Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e a Classe (materialidade: maior).* O Consultor Imobiliário e as Empresas Especializadas poderão

ser sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico. Não é possível assegurar que a contratação do Consultor Imobiliário e das referidas Empresas Especializadas pela Classe, se aprovada em Assembleia Especial de Cotistas, não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas. Não há garantia de que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do Consultor Imobiliário e de tais Empresas Especializadas, podendo o exercício das funções por cada parte não ter a objetividade e a imparcialidade esperadas, o que poderá causar efeitos adversos à Classe e à sua carteira, ou à decisão de investimento pelo investidor. Pode ser do melhor interesse da Classe o investimento em Empreendimentos Imobiliários detidos ou dos quais o Consultor Imobiliário e/ou tais Empresas Especializadas participem dos respectivos resultados. O investimento em Empreendimentos Imobiliários nestas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses e dependeria de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial de Cotistas convocada para tal fim, o que pode demandar tempo e afetar a capacidade da Classe de realizar os respectivos investimentos. Caso o investimento nessas condições seja aprovado em Assembleia Especial de Cotistas, o Consultor Imobiliário e essas Empresas Especializadas podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses investimentos e às consequências à Classe, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente a Classe e o retorno para os Cotistas.

## **9. COTAS**

### Características gerais das Cotas

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

9.1.1 A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições da cláusula 10 da parte geral do Regulamento.

9.1.2 O valor de cada Subclasse de Cotas resulta da divisão do valor do patrimônio líquido atribuído à respectiva Subclasse pelo número de Cotas da mesma Subclasse.

## Emissão das Cotas

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

9.3 A Administradora, com vistas à constituição da Classe, fará a Primeira Emissão, para oferta pública, de até 100.000 (cem mil) Cotas, pelo preço de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única e em vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas A e/ou de Cotas B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas A e/ou de Cotas B, a ser definida no âmbito da Oferta, todas com as condições de integralização definidas no respectivo Boletim de Subscrição.

9.4 A Primeira Emissão de Cotas será realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sob o rito de registro automático.

9.5 Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 50.000 (cinquenta mil) Cotas da Primeira Emissão, no montante de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

9.6 A quantidade de Cotas A e de Cotas B da Primeira Emissão inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições das Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com a instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão. Tais cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser contatado no decorrer da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão.

9.7 Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, a Gestora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.

9.8 Para fins do disposto neste Anexo, o Capital Autorizado para novas emissões de Cotas da Classe (independentemente da Subclasse) é limitado ao montante máximo de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar o volume captado com a Primeira Emissão de Cotas.

9.9 A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas nesta cláusula 9, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de

subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

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

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

9.12 Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, após verificado pela Administradora a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto ao Escriturador e/ou à B3, conforme o caso, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente inscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

9.13 No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, desde que estas sejam da mesma Subclasse na qual os referidos Cotistas participem, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), respeitando-se, conforme aplicável, os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis.

9.14 Não haverá limites máximos de investimento na Classe, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor, ficando desde já ressalvado o disposto na Cláusula 15 do Regulamento.

## Distribuição das Cotas

9.15 As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, a Administradora e a Gestora, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

9.16 A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pela Administradora.

9.17 Será permitida a subscrição parcial das Cotas da Classe a cada emissão. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial da Classe, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao montante mínimo da oferta, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, a Administradora deverá:

- (i) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos da Classe; e
- (ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação da Classe, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

9.18 Nas ofertas em que for permitida a subscrição parcial das Cotas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

- (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou
- (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto pelo ofertante.

9.19 Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da oferta anterior.

## Subscrição e integralização das Cotas

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

9.20.1 As Cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas nos termos e no prazo estabelecidos no boletim de subscrição, e em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade da Classe.

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

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

9.23 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador ou o distribuidor “por conta e ordem”, conforme o caso, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros da Classe e/ou do Fundo. Adicionalmente, caso existam custodiadas eletronicamente no Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, nos termos do item 9.24 abaixo, será expedido extrato em nome do Cotista, que servirá como comprovante de titularidade das Cota.

### Negociação das Cotas

9.24 As Cotas poderão, à exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, ser depositadas para negociação em mercado organizado exclusivamente por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.

9.24.1 Caso as Cotas sejam depositadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os adquirentes das Cotas são Investidores Autorizados, bem como o atendimento às demais formalidades previstas neste Anexo, no Regulamento e na regulamentação aplicável.

9.25 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

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

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

## **10. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

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

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

10.2 Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 10.1, acima, a Gestora poderá decidir ou recomendar, conforme o caso pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos, dos Ativos Financeiros e Empreendimentos Imobiliários da carteira da Classe, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

10.2.1 O percentual mínimo a que se refere o item 10.1, acima será observado apenas semestralmente, sendo que eventuais adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

10.3 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 10.1, acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 9.12, acima.

10.4 Para fins de apuração de resultados, a Classe manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

10.5 A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos, dos Ativos Financeiros de Liquidez e Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pela Classe.

10.6 Caso as reservas mantidas no patrimônio da Classe venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Anexo, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos, dos Ativos Financeiros de Liquidez e Empreendimentos Imobiliários.

## **11. EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

11.1 Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, deverão ser adotadas as medidas previstas na cláusula 11 da parte geral do Regulamento.

## **12. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE**

12.1 A Classe será liquidada por deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim ou conforme demais hipóteses previstas neste Anexo e no Regulamento.

12.2 A Assembleia que determinar a liquidação da Classe deve deliberar, no mínimo, sobre:

- (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos neste Anexo e no Regulamento; e
- (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contactados quando da convocação da Assembleia.

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

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

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

12.4 A liquidação da Classe e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados, em moeda corrente nacional, após a alienação da totalidade dos Ativos, dos Ativos Financeiros de Liquidez e Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe.

12.4.1 Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos da Classe pelo número das Cotas emitidas pela Classe.

12.5 Caso não seja possível a liquidação da Classe com a adoção dos procedimentos previstos no item 12.4, acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos da Classe, fora do ambiente de negociação da

B3, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 12.4.1, acima.

12.5.1 A Administradora deverá convocar a Assembleia para deliberar sobre os procedimentos de dação em pagamento dos Ativos da Classe.

12.6 Na hipótese da Assembleia referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os Ativos da Classe serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Anexo e no Regulamento, ficando autorizada a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

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

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

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

12.10 Nas hipóteses de liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

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

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

- (a) ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação da Classe, quando for o caso; e
- (b) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas.

## **13. COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS**

13.1 A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas, e será realizada nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

## APÊNDICE A

**APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE A DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Factual Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.*

1. As Cotas da Subclasse A da Classe Única de Cotas do FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (para fins deste Apêndice, denominada apenas como “Subclasse”) terão as seguintes características, sem prejuízo de outras previstas no Anexo da Classe (“Cotas A”):
  - 1.1 Público-Alvo das Cotas A: Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 e suas alterações;
  - 1.2 Taxa de Gestão Específica das Cotas A: Nos termos do artigo 5.2 do Anexo, pela prestação dos serviços de gestão de Ativos da Classe, a Subclasse pagará à Gestora a Taxa de Gestão, equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe atribuível à Subclasse, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
  - 1.3 Investimento mínimo por investidor: o valor mínimo de subscrição inicial de Cotas A por investidor no âmbito de qualquer emissão será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
  - 1.4 Primeira Emissão de Cotas A: A primeira emissão de Cotas A terá as características descritas nos documentos da Oferta e no Suplemento A anexo a este Apêndice.
  - 1.5 Demais características das Cotas A: observado o quanto disposto neste Apêndice A, as Cotas A terão as características descritas no Anexo da Classe.

## SUPLEMENTO A

**SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*Este suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Factual Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.*

**1.** A 1ª (primeira) emissão das Cotas da Subclasse A da Classe Única de Cotas do FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (para fins deste Apêndice, denominada apenas como “Subclasse”) terão as seguintes características, sem prejuízo de outras previstas nos respectivos documentos da oferta pública de distribuição das Cotas da Subclasse A (“Cotas A”):

- 1.1 Número da Emissão: 1ª (primeira) emissão;
- 1.2 Tipo da Oferta: Oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.
- 1.3 Distribuidor: Banco Daycoval S.A.
- 1.4 Público-Alvo: investidores qualificados, nos termos da regulamentação vigente.
- 1.5 Quantidade de Cotas: serão emitidas até 100.000 (cem mil) Cotas, em série única e em vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas A e/ou de Cotas B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas A e/ou de Cotas B, a ser definida no âmbito da Oferta.
- 1.6 Preço de Emissão: o preço unitário de emissão das Cotas A será de R\$ 1.000,00 (mil reais).
- 1.7 Montante Inicial da Oferta: observada a emissão de Cotas em vasos comunicantes, o montante total será de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
- 1.8 Investimento Mínimo por Investidor: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
- 1.9 Montante Mínimo da Oferta: Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo global de 50.000 (cinquenta mil) Cotas, equivalente ao montante de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
- 1.10 Lote Adicional: o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nos termos do art. 50 da Resolução CVM 160.

- 1.11 Período de Colocação: O início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos da Resolução CVM 160. Nos termos da referida resolução, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.
- 1.1 Procedimento para Subscrição: As Cotas serão subscritas por meio da assinatura **(i)** do boletim de subscrição; e **(ii)** do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor Autorizado.
- 1.2 Procedimento para Integralização: As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização (conforme abaixo indicado), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados **(i)** da data de atingimento do Montante Mínimo da Oferta, conforme notificado pela Administradora através do endereço eletrônico indicado pelos Cotistas nos respectivos boletins de subscrição das Cotas, em relação às subscrições de Cotas realizadas até a referida data, ou **(ii)** da data de assinatura dos respectivos boletins de subscrição das Cotas, para subscrições de Cotas que ocorram após o atingimento do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas devem ser integralizadas por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade da Classe.
- 1.12 Preço de Integralização: as Cotas serão integralizadas da seguinte forma: **(i)** na data da primeira integralização de Cotas, pelo Preço de Emissão; e **(ii)** a partir do 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da data da primeira integralização de Cotas, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, ao maior valor entre (a) o Preço de Emissão; e (b) o valor patrimonial das Cotas da Classe no Dia Útil imediatamente anterior à data da respectiva subscrição, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido da Classe e a quantidade de Cotas até então integralizadas, conforme calculado e divulgado pela Administradora.
- 1.13 Características adicionais: as demais características da Oferta das Cotas A estarão previstas nos documentos da Oferta.

## APÊNDICE B

**APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE B DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Factual Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.*

**1.** As Cotas da Subclasse B da Classe Única de Cotas do FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (para fins deste Apêndice, denominada apenas como “**Subclasse**”) terão as seguintes características, sem prejuízo de outras previstas no Anexo da Classe (“**Cotas B**”):

- 1.1 Público-Alvo das Cotas B: Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 e suas alterações;
- 1.2 Taxa de Gestão Específica das Cotas B: Nos termos do artigo 5.2 do Anexo, pela prestação dos serviços de gestão de Ativos da Classe, a Subclasse pagará à Gestora a Taxa de Gestão, equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe atribuível à Subclasse, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
- 1.3 Investimento mínimo por investidor: o valor mínimo de subscrição inicial de Cotas B por investidor no âmbito de qualquer emissão será de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
- 1.4 Primeira Emissão de Cotas B: A primeira emissão de Cotas B terá as características descritas nos documentos da Oferta e no Suplemento B anexo a este Apêndice.
- 1.5 Demais características das Cotas B: observado o quanto disposto neste Apêndice B, as Cotas B terão as características descritas no Anexo da Classe.

**SUPLEMENTO B****SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE B DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*Este suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Factual Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.*

**1.** A 1ª (primeira) emissão das Cotas da Subclasse B da Classe Única de Cotas do FACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (para fins deste Apêndice, denominada apenas como “Subclasse”) terão as seguintes características, sem prejuízo de outras previstas nos respectivos documentos da oferta pública de distribuição das Cotas da Subclasse B (“Cotas B”):

- 1.3 Número da Emissão: 1ª (primeira) emissão;
- 1.4 Tipo da Oferta: Oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.
- 1.5 Distribuidor: Banco Daycoval S.A.
- 1.6 Público-Alvo: investidores qualificados, nos termos da regulamentação vigente.
- 1.7 Quantidade de Cotas: serão emitidas até 100.000 (cem mil) Cotas, em série única e em vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas A e/ou de Cotas B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas A e/ou de Cotas B, a ser definida no âmbito da Oferta.
- 1.8 Preço de Emissão: o preço unitário de emissão das Cotas B será de R\$ 1.000,00 (mil reais).
- 1.9 Montante Inicial da Oferta: observada a emissão de Cotas em vasos comunicantes, o montante total será de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
- 1.10 Investimento Mínimo por Investidor: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
- 1.11 Montante Mínimo da Oferta: Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo global de 50.000 (cinquenta mil) Cotas, equivalente ao montante de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
- 1.12 Lote Adicional: o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), nos termos do art. 50 da Resolução CVM 160.

- 1.13 Período de Colocação: O início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos da Resolução CVM 160. Nos termos da referida resolução, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.
- 1.14 Procedimento para Subscrição: As Cotas serão subscritas por meio da assinatura **(i)** do boletim de subscrição; e **(ii)** do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor Autorizado.
- 1.15 Procedimento para Integralização: As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização (conforme abaixo indicado), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados **(i)** da data de atingimento do Montante Mínimo da Oferta, conforme notificado pela Administradora através do endereço eletrônico indicado pelos Cotistas nos respectivos boletins de subscrição das Cotas, em relação às subscrições de Cotas realizadas até a referida data, ou **(ii)** da data de assinatura dos respectivos boletins de subscrição das Cotas, para subscrições de Cotas que ocorram após o atingimento do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas devem ser integralizadas por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade da Classe.
- 1.16 Preço de Integralização: as Cotas serão integralizadas da seguinte forma: **(i)** na data da primeira integralização de Cotas, pelo Preço de Emissão; e **(ii)** a partir do 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da data da primeira integralização de Cotas, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, ao maior valor entre (a) o Preço de Emissão; e (b) o valor patrimonial das Cotas da Classe no Dia Útil imediatamente anterior à data da respectiva subscrição, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido da Classe e a quantidade de Cotas até então integralizadas, conforme calculado e divulgado pela Administradora.
- 1.17 Características adicionais: as demais características da Oferta das Cotas B estarão previstas nos documentos da Oferta.